

RESIDENTIE
OMMEGANCKSTRAAT 1

Ommeganckstraat 1
2018 Antwerpen

*Gecoördineerde statuten ingevolge de
wet van 2 juni 2010*

Het jaar negentienhonderd drie en tachtig.

Op

Voor meester Paul DE DECKER, notaris te Brasschaat, met
tussenkoms van meester Yves Janssens, notaris te Willebroek.

Stad Antwerpen.

Een appartementsgebouw, op en met grond, omvattende een gelijkvloers
en zeven verdiepingen, gelegen Ommeganckstraat 1 - Carnotstraat 48,
op het kadaster gekend wijk H, nummer 1012/F voor een grootte van
honderd en elf vierkante meter (111 m²)

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS, 5 EAST LEXINGTON AVENUE, NEW YORK, N. Y. 10017

BASISAKTE.

Willende overgaan tot de horizontale verdeling van het appartementsgebouw, hebben de verschijners ondergetekende notarissen aanzocht hun authentieke akte te verlenen van hun besluit het eigendom te onderwerpen aan het regime van de mede-eigendom, overeenkomstig de artikelen 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

Zo zal het gebouw bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars en anderzijds uit privatieve delen die uitsluitend zullen toebehoren aan alle mede-eigenaars en anderzijds uit privatieve delen die uitsluitend zullen toebehoren aan hun eigenaars.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

Onderaards :

a. Gemene delen : de funderingsmuren, septische putten, rioleringen, leidingen van water- gas en elektriciteit, trappen, gangen, liftput, motorruimte van de lift, lichtinstallatie; ruimte voor de ketel van de centrale verwarming en voorraadtank; ruimte waarin de elektriciteitsmeters zijn geplaatst en in het algemeen alle lokalen,

installaties, elementen en delen bestemd voor algemeen gebruik of dienend tot gemeenschappelijk nut voor al de mede-eigenaars.

b. Privatieve delen : zeven kelders, gelegen aan de kan van de Carnotstraat, toebehorend aan de appartementen van de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde, zesde en zevende verdiepingen.

Gelijkvloers

a. Gemene delen : inkomhall, inkomdeur, hall; trapzaal met lichtinstallatie, de brievenbussen, de liftkoker met lift vuilnisruimte, fietsenstalling, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot gemeenschappelijke nut of gebruik.

b. Privatieve delen :

1 - De winkelruimte, links gelegen Carnotstraat, alwaar deze het nummer 48 heeft, omvattend winkelruimte en privétrap naar eerste verdieping

2 - Winkelruimte rechts gelegen, op de hoek van de Ommeganckstraat en de Carnotstraat, omvattend : winkelruimte, bureel en privétrap naar de eerste verdieping

Eerste verdieping :

a. Gemene delen : trapzaal met trap, liftkoker, vuilniskoker, alsmede alle elementen bestemd tot gemeenschappelijke nut of gebruik.

b. Privatieve delen :

A - Appartement eerste verdieping links (kant Carnotstraat) omvattend twee kamers en wc.

B - Appartement eerste verdieping rechts (kant Ommeganckstraat) omvattend : living, slaapkamer, keuken, wc, terras, douchekamer en spievormige bergplaats boven de fietsenstalling.

Aan dit appartement wordt verbonden, de kelder nummer 1.

Tweede verdieping :

a. Gemene delen : trapzaal met trap, liftkoker, vuilniskoker, alsmede alle elementen bestemd tot gemeenschappelijke nut of gebruik.

b. Privatieve delen : Het appartement van de tweede verdieping omvattend : hall, vestiaire, twee slaapkamers, woonkamer, eetkamer, keuken, badkamer, wc en dakterras.

Aan dit appartement wordt verbonden, de kelder nummer 2.

Derde verdieping :

a. Gemene delen : trapzaal met trap, liftkoker, vuilniskoker, alsmede alle elementen bestemd tot gemeenschappelijke nut of gebruik.

b. Privatieve delen : Het appartement van de derde verdieping omvattend : hall, vestiaire, twee slaapkamers, woonkamer, eetkamer, keuken, badkamer, wc en terras.

Aan dit appartement wordt verbonden, de kelder nummer 3.

Vierde verdieping :

a. Gemene delen : trapzaal met trap, liftkoker, vuilniskoker, alsmede alle elementen bestemd tot gemeenschappelijke nut of gebruik.

b. Privatieve delen : Het appartement van de vierde verdieping omvattend : hall, vestiaire, twee slaapkamers, woonkamer, eetkamer, keuken, badkamer, wc en terras.
Aan dit appartement wordt verbonden, de kelder nummer 4.

Vijfde verdieping :

a. Gemene delen : trapzaal met trap, liftkoker, vuilniskoker, alsmede alle elementen bestemd tot gemeenschappelijke nut of gebruik.
b. Privatieve delen : Het appartement van de vijfde verdieping omvattend : hall, vestiaire, twee slaapkamers, woonkamer, eetkamer, keuken, badkamer, wc en terras.
Aan dit appartement wordt verbonden, de kelder nummer 5.

Zesde verdieping :

a. Gemene delen : trapzaal met trap, liftkoker, vuilniskoker, alsmede alle elementen bestemd tot gemeenschappelijke nut of gebruik.
b. Privatieve delen : Het appartement van de zesde verdieping omvattend : hall, vestiaire, twee slaapkamers, woonkamer, eetkamer, keuken, badkamer, wc en terras.
Aan dit appartement wordt verbonden, de kelder nummer 6.

Zevende verdieping :

a. Gemene delen : trapzaal met trap, liftkoker, vuilniskoker, alsmede alle elementen bestemd tot gemeenschappelijke nut of gebruik.
b. Privatieve delen : Het appartement van de zevende verdieping omvattend : hall, keuken, terras, wc en vijf kamers.
Aan dit appartement wordt verbonden, de kelder nummer 7.

Op het dak :

a. Gemene delen : de dakbedekking, de schouwen, licht en luchtscheppingen en alle andere elementen en delen tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.
b. privatieve delen : geen

Het alles zoals afgebeeld op de aan deze akte gehechte plannen, zijnde :

1. "Ontwerp appartementsgebouw hoek Carnotstraat en Ommeganckstraat te Antwerpen van augustus 1935"
2. Plan vermeldende "7" verdieping".

JURIDISCHE VERDELING.

Voorschreven eigendom bestaat enerzijds uit gemene delen die de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemene delen worden verdeeld in duizend/duizendsten die voor het hierna vast te stellen kwotiteiten verbonden worden aan de privatieve delen.

Ingevolge deze verdeling bekomt van heden af elk appartement, met inbegrip van de eraan verbonden kwotiteiten in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan derwijze dat vanaf heden er afzonderlijk kan over beschikt worden, hetzij ten bezwarende titel

hetzij ten kosteloze titel, en dat ze ook afzonderlijk met zakelijke rechten kunnen bezwaard worden.

VASTSTELLING DER KWOTITEITEN IN DE GROND EN ANDERE GEMENE DELEN VAN HET GEBOUW.

De grond en de andere gemene delen van het eigendom worden aan de privaatieve lokalen verbonden in de volgende verhouding :

| | |
|---|-----------|
| a- De winkelruimte links gelijkvloers, Carnotstraat 48 : twee en veertig/duizendsten | 42/1000 |
| b- De winkelruimte rechte gelijkvloers, Ommeganckstraat - hoek Carnotstraat: tweeënvijftig/duizendsten | 52/1000 |
| c- Het appartement eerste verdieping links (kant Carnotstraat) : twee en veertig/duizendsten : | 42/1000 |
| d- Het appartement eerste verdieping rechts (kant Ommeganckstraat) : honderd en drie/duizendsten : | 103/1000 |
| e- Het appartement van de tweede verdieping : honderd negen en twintig/duizendsten : | 129/1000 |
| f- Het appartement van de derde verdieping : honderd negen en twintig/duizendsten : | 129/1000 |
| g- Het appartement van de vierde verdieping : honderd negen en twintig/duizendsten : | 129/1000 |
| h- Het appartement van de vijfde verdieping : honderd negen en twintig/duizendsten : | 129/1000 |
| i- Het appartement van de zesde verdieping : honderd negen en twintig/duizendsten : | 129/1000 |
| j- Het appartement van de zevende verdieping : honderd zestien/duizendsten : | 116/1000 |
| samen : duizend/duizendsten | 1000/1000 |

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Teneinde alle betwisting en moeilijkheden, tussen de huidige en toekomstige eigenaars te vermijden in hun betrekkingen van gebuurschap en van mede-eigendom, de rechten van eigendom en mede-eigendom vast te stellen, de wijze te bepalen waarop de gemene delen zullen berekend worden, de bijdrage vast te stellen van ieder mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, hebben de partijen een algemeen reglement van mede-eigendom opgemaakt dat de rechten en verplichtingen van gezegde eigenaars of andere rechthebbenden bepaalt en bindend zal zijn voor allen die eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbenden ten welke titel ook zullen zijn van een gedeelte van het onroerend goed.

Dit algemeen reglement van mede-eigendom omvat :

- a- het statuut van het goed;
- b- het huishoudelijk reglement.

ARTIKEL EEN.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd bij wetten van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf) wordt het statuut van voormeld onroerend goed vastgesteld zoals hierna wordt bepaald.

Dit statuut regelt de verdeling van het goed, de bewaring, het onderhoud alsmede eventueel de veranderingen en heropbouw. Deze bepalingen en de erfdiensbaarheden die er kunnen uit voortspuiten

worden als zakelijk statuut opgelegd aan al de mede-eigenaars van het goed; zij zijn diensvolgens onveranderlijk, behoudens eensgezinde instemming van alle mede-eigenaars, vastgesteld bij authentieke akte.

Dit statuut zal tegenover derden tegenstelbaar zijn door de overschrijving op het hypotheekkantoor.

ARTIKEL TWEE.

Bovendien wordt een huishoudelijk reglement opgemaakt dat het beheer en het genot van het onroerend goed regel, alsmede de bijzonderheden betreffende het leven in gemeenschap.

Dit huishoudelijk reglement behoort niet tot het statuut van het goed, maar zal verplichtend opgelegd worden aan allen die later titularis zullen worden van een recht van eigendom of genot op een deel van het onroerend goed. Het kan gewijzigd worden onder de voorwaarden die verder zullen bepaald worden.

Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan overschrijving op het hypotheekkantoor. Het statuut van het goed en het huishoudelijk reglement vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom.

PRIVATE EIGENDOM EN ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM.

ARTIKEL DRIE.

Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar het privaatief eigendomsrecht zal hebben, en gemene delen waarvan het eigendomsrecht in onverdeeldeheid zal toebehoren aan al de eigenaars, ieder voor een breuk.

De privaatieve delen, zowel winkel als woonappartementen, worden genoemd 'appartementen'.

De gemene delen worden verdeeld in aandelen, die toegekend worden aan elk appartement.

Deze aandelen worden door alleen als vast en onveranderlijk aanvaard, welke wijzigingen, ook aan de privaatieve delen door verbeteringen, verfraaiingen of anderszins zouden kunnen toegebracht worden.

De privaatieve delen met aanduiding van het quotum of aandeel in de gemene zaken of delen werd vastgesteld in de basisakte, waaraan dit algemeen reglement zal gehecht blijven.

ARTIKEL VIER.

De gemene delen omvatten namelijk, zonder dat deze opsomming beperkend is, doch enkel gegeven wordt als aanduiding : de grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte ; de funderingen, de hoofdmuren en kolommen; de voor- en achtergevels, de dragende muren en betonnen geraamten, de afsluitingen, de verluchtungskokers en andere kokers als geheel der constructies of voor zover deze voor gemeenschappelijke geleidingen dienstig zijn ; de dakconstructie met dakbedekking, de geleidingen en andere welkdanige instellingen van algemeen nut; zoals van water; gas, elektriciteit, verwarming enzovoorts, die zich niet binnen de appartementen bevinden zelfs diegene binnen de appartementen wanneer zij voor de dienst van meer dan één appartement bestemd zijn; de betonnen geraamten en betonnen platen tussen de keldering en het gelijkvloers, alsmede tussen de verschillende verdiepingen onderling; de afleidingsbuizen van de dak- en huishoudelijke waters naar de gemene verzamelplaats of put; de afleidingsbuizen naar de gemene beerput; ook de kokers waarin deze gemene afleidingsbuizen, de lijnen van elektriciteit-, ga-,

waterleiding zich bevinden; de afvoergeleidingen en de controleputjes daarvan naar de straatriool en alle geleidingen hoegenaamd die voor gemeenschappelijke gebruik dienen; behoren afzonderlijk toe aan de eigenaars van elk appartement : de delen der geleiding, afvoergeleiding en aansluitingsbuizen van die appartementen welke zich binnenshuis bevinden of vandaar leiden naar de gemeenschappelijke geleiding of afvoergeleiding; de inleidingen van water, gas, en elektriciteit; verder en in het algemeen alle delen en zaken die niet uitsluitend ten dienste van één appartement zijn, en die gemeen zijn ingevolge de wet en de plaatselijke gebruiken.

ARTIKEL VIJF.

De gemene zaken zullen niet kunnen vervreemd worden noch belast met zakelijke rechten of inbeslagnemingen, dan wel samen met de privatieve delen waarvan ze de bijhorigheid uitmaken en slechts voor de aandelen toegekend aan elk der privatieve delen, zoals hoger bepaald. Het hypotheek- of elk ander zakelijk recht op een privaat deel of appartement gevestigd, bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk der gemene delen, die ervan afhangen of er aan toegekend zijn.

ARTIKEL ZES.

Elk bijzonder of privaat eigendom behelst (ter uitzondering van de gemene delen) de samenstellende delen van elk appartement en wel namelijk : de vloer met de onderbevloering aansluitend aan het welfsel, dat gemeen is; de niet dragende binnenafsluitingen, de deuren, de vensters, de terrasdeuren in voor- en achtergevels, de eventuele rolluiken; alle binnengeleidingen der appartementen (voor zoveel zijn niet tot gemeen gebruik bestemd zijn zoals hoger gezegd) de sanitaire toestellen tot bijzonder doel en gebruik (lavabo's, bidets, badinrichtingen, waterclosets enzovoorts), de betegeling der muren, de radiatoren en de boilers der centrale verwarming op ieder appartement en de verwarmingsgeleidingen welke zich binnenshuis van elk appartement bevinden en voor zover zij geen gemeenschappelijke geleiding vormen; de glazen delen der deuren en vensters; de plafonnering der zoldering met versieringen, de binnenplafonnering der zoldering met versieringen, de binnenplafonneringen en binnenversiersels en in het algemeen alles wat zich binnen de appartementen of privatieve delen bevindt en al wat tot de uitsluitelijke dienst der eigenaars of bewoners dient of geschikt is te dienen; zelfs al wat zich buiten die plaatsen zou bevinden, doch tot uitsluitelijke dienst of gebruik van die plaats zou dienen of bestemd zijn, zoals : bijzondere meters, bijzondere geleidingen van water, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, bellen enzovoorts.

ARTIKEL ZEVEN.

Ieder mede-eigenaar heeft het recht in volle vrijheid van zijn privatieve delen te genieten en er over te beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens hetgeen hierna zou bedongen worden en op voorwaarde de rechten der andere mede-eigenaars niet te schaden noch iets te verrichten dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privaatieve lokalen, enige wijziging aan de gemene delen te brengen behoudens zich te gedragen naar de bepalingen van artikel acht hierna. De mede-eigenaars mogen geen wijzigingen brengen aan de privaatieve delen, die nadeel of hinder zouden veroorzaken aan de andere appartementen of gemene delen.

ARTIKEL ACHT.

De uitvoering der werken tot wijziging aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits goedkeuring van de algemene vergadering beslissend met de terzake vereist meerderheid der stemmen en onder het toezicht van een bouwmeester of een ander bevoegd persoon.

Het ereloon aan deze laatste verschuldigd, valt ten laste van de eigenaar die de werken laat uitvoeren.

ARTIKEL NEGEN.

Niets van wat betreft de stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw, zelfs niet indien het privaatieve delen betreft, zal mogen gewijzigd worden tenzij mits akkoord van de algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen en onder toezicht van een bouwmeester of een ander bevoegd persoon.

Dit geldt namelijk voor de toegangsdeuren van de appartementen, de vensters, de balkons, de rolluiken, zonneblinden en alle delen die zichtbaar zijn van af de straat en dit zelfs wat de kleur of wijze van schildering betreft.

Ieder eigenaar moet tijdig zorgen, op zijn kosten, voor het onderhoud van zijn privaatieve delen, derwijze dat het eigendom steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen.

ALGEMENE VERGADERING - BEHEER VAN DE GEMENE DELEN.

ARTIKEL TIEN (oud).

Een jaarlijkse algemene vergadering der eigenaars zal gehouden worden op de plaats en tijd aangeduid in de oproepingen.

Bovendien zal elke eigenaar een buitengewone vergadering kunnen bijeenroepen. De bijeenroepingen geschieden bij aangetekende brief minstens acht dagen op voorhand. Elke bijeenroeping zal de dagorde bepalen, vastgesteld door diegene die oproept en zal tevens plaats, dag en uur van de samenkomst bepalen.

De mede-eigenaar, die door ziekte of anderszins belet is gevolg te geven aan de oproeping, kan zich laten vertegenwoordigen door een mandataris naar zijn keuze.

ARTIKEL TIEN (nieuw).

A. De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de periode tussen 15 mei en 31 mei.

B. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormelde paragraaf vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene

vergadering bijeenroepen.

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

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten medelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering 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.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privative kavel of ingeval de eigendom van een privative kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

ARTIKEL ELF (oud).

De vergaderingen worden voorgezeten door een voorzitter, aangesteld door de mede-eigenaars.

De eigenaars beschikken over zoveel stemmen als zij aandelen bezitten in de genene delen.

Om geldig te kunnen beraadslagen bij de eerste bijeenroeping, moet de vergadering meer dan de helft vertegenwoordigen van het totaal aantal stemmen.

Wordt dit aantal niet bereikt, dan zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden, welke geldig zal kunnen beslissen welk ook het getal tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars zij, behalve in gevallen wanneer eenstemmigheid is vereist.

De beslissingen worden genomen bij eenvoudige meerderheid van stemmen, behalve in die gevallen waar een meerderheid van twee/derde of de algeheelheid van stemmen vereist wordt door huidige reglement.

De beslissingen betreffende het genot der gemene delen worden genomen bij eenvoudige meerderheid.

De beslissingen betreffende de veranderingswerken aan de gemene zaken vereisen de twee/derde der stemmen.

De beslissingen die de rechten van mede-eigendom aanbelangen alsmede de aandelen der bijdragen tot de gemene lasten en in het algemeen alles betreffende de zakelijke rechten, vereisen eenparigheid van stemmen.

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheid in verband met alles wat de gemeenschappelijke delen aanbelangt.

ARTIKEL ELF (nieuw).

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

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

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

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

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

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.

C. De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste 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.

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

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

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen:**

a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

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

c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, 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.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen**:

a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c. over de heropbouw van het onroerend goed 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;

g. onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen 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.

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;

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

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

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.

E. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op 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.

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

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10,

§ 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

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

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

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving. De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

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

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

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.

ZAAKVOERDER - VERSLAGEN - UITVOERING DER BESLISSINGEN (OUD).

ARTIKEL TWAALF (oud).

De algemene vergadering zal een zaakvoerder kiezen voor een periode van drie jaar, behoudens herkiezing. Deze moet geen mede-eigenaars zijn. Hij zal de verslagen van de vergadering opstellen.

Hij zal deze verslagen bewaren, evenals de archieven en alle stuken betreffende de eigendom. Hij is gelast met alle ontvangsten en uitgaven, hij roept de algemene vergadering bijeen, hij neemt alle dringende maatregelen in verband met het onderhoud en de bewaring van het gebouw. Hij is tevens gelast met de uitvoering van de genomen beslissingen. Zijn ambt kan vergoed worden.

SYNDICUS - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM - COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN (nieuw).

ARTIKEL TWAALF (nieuw).

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

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

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.

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.

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

B. De syndicus heeft als opdracht:

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

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

d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

e. 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;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Daarnaast is de syndicus 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. 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;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze

statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

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

m. 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;

n. 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;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. 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;

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

r. 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;

s. 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;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die 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;

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

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

ARTIKEL TWAALF BIS (nieuw).

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

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

ARTIKEL TWAALF TER (nieuw).

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

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

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

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

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

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

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

ARTIKEL DERTIEN.

In het algemeen zullen alle kosten van onderhoud, van herstelling en eventueel van heropbouw van de gemene delen gedragen worden door ieder mede-eigenaar in verhouding tot het aandeel dat hij in de gemene delen bezit. Indien één der mede-eigenaars de gemeenschappelijke lasten voor zijn persoonlijk gebruik verhoogt, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

De eigenaars van de appartementen van het gelijkvloers zullen echter niet moeten tussenkomen in de kosten van onderhoud en herstelling van de lift. Deze kosten zullen gedragen worden door de acht andere appartementen als volgt : het appartement eerste verdieping links : één/veertiende; appartement eerste verdieping rechts : één/veertiende; alle andere appartementen één/zevende. De kosten in verband met het verbruik van de brandstof der centrale verwarming, zullen bepaald worden aan de hand van meters of verdampingsbuisjes in elk appartement te plaatsen binnen de zes maand vanaf heden. In verhouding van deze plaatsing, zal de verdeling geschieden volgens het aandeel in de gemene delen.

ARTIKEL DERTIEN BIS (nieuw).

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

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 naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

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

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus 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;

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 vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 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 kapitaalinbreng 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.

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° 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 welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

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

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

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 hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

BELASTINGEN.

ARTIKEL VEERTIEN.

Tenzij de belastingen betreffende het god door de bestuurlijke macht rechtstreeks op elk privé eigendom afzonderlijk worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden op voet van hun aandeel in de gemene delen.

HERSTELLINGEN.

ARTIKEL VIJFTIEN.

De herstellingen aan de gemene delen worden principieel uitgevoerd mits akkoord van de meerderheid der mede-eigenaars zoals hoger gezegd. Wanneer het echter gaat om herstellingen met een zeer dringend karakter, zoals bijvoorbeeld aan waterleiding, elektriciteitsleidingen of dergelijke, zal de syndicus het recht hebben deze herstellingen te doen uitvoeren zonder voorafgaandelijk het akkoord van de algemene vergadering te moeten bekomen. Hij zal dan echter moeten optreden als een goed huisvader.

GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMSTEN.

ARTIKEL ZESTIEN.

De gemeenschappelijke inkomsten die zouden verwezenlijkt worden uit hoofde van de gemene delen, zullen ten goed komen aan de mede-eigenaars op voet van ieders aandeel in de gemene delen.

VERZEKERINGEN.

ARTIKEL ZEVENTIEN.

De verzekering, zowel van de privatieve delen (ter uitzondering van de inboedel als van de gemene delen, zal voor al de eigenaars bij dezelfde verzekeringsmaatschappij geschieden.

Deze verzekering zal moeten dekken : brand- en bliksemschade, ontploffingen veroorzaakt door gas, ongevallen door elektriciteit, verhaal van derden en/of van één der bewoners tegenover de anderen, waterschade na brand, en dit voor de bedragen door de eigenaars vast te stellen.

Indien een bijpremie verschuldigd is hoofdens het beroep door een eigenaar uitgeoefend of hoofdens het personeel bij hem in dienst of in het algemeen hoofdens een oorzaak eigen aan één der eigenaars, zal deze bijpremie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden.

Er zal tevens een verzekering afgesloten worden om de verantwoordelijkheid der mede-eigenaars te dekken tegen alle ongevallen die kunnen overkomen aan personen ten dienste van het goed of die zouden veroorzaakte worden wegens de staat van het gebouw, onverschillig of de slachtoffers van het ongeval bewoners van het goed zijn ofwel buitenstaanders. Nochtans zal de verzekering van de privatieve delen van de appartementen van het gelijkvloers en de eerste verdieping mogen geschieden bij een andere verzekeringsmaatschappij naar keuze van de eigenaars van die privatieve delen.

VERGOEDING INGEVAL VAN RAMP.

ARTIKEL ACHTTIEN.

Ingeval van ramp zal de vergoeding toekomen :

- voor de privatieve delen : aan ieder mede-eigenaar
- voor de gemene delen : aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in deze delen.

Nochtans zullen van zelfsprekend de rechten der schuldeisers zowel bevoorrecht als hypothecaire, moeten geëerbiedigd worden en zal deze bepaling hun in geen geval nadeel mogen berokkenen. Hun tussenkomst zal derhalve noodzakelijkerwijze moeten gevraagd worden.

GEBRUIK VAN VERGOEDING.

ARTIKEL NEGENTIEN.

De vergoeding, toegekend aan de mede-eigenaars hoofdens schade veroorzaakt aan de gemene delen, zal geregeld worden als volgt :

a) ingeval van gedeeltelijke schade : zal de vergoeding gebruikt worden tot herstel van de beschadigde delen in hun oorspronkelijke staat.

Is die vergoeding ontoereikend, dan zal het tekort door de eigenaars moeten bijgelegd worden, behoudens het verhaal tegen diegene die, uit hoofde van herbouwen of herstel, een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van die meerwaarde. Is de vergoeding hoger dan de uitgaven tot herstel of herbouwing, dan zal het overschot toekomen aan de eigenaars op voet van ieders aandeel in de gemene delen.

b) bij vernieling van geheel het gebouw : zal de vergoeding gebruikt worden tot de heropbouw, tenware de mede-eigenaars er eensgezind anders over beschikken.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de kosten van heropbouw te betalen, zal het tekort bijgelegd worden door de mede-eigenaars in verhouding van hun rechten in mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering die de opleg heeft vastgesteld. De wettelijke intrest zal van rechtswege lopen, zonder inmorastelling vanaf de dag vastgesteld voor de betaling van de bijdrage.

Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en zullen de gemeenschappelijke zaken verdeeld of verkocht worden.

De uitgekeerde verzekeringsvergoeding evenals de eventuele opbrengst van de verkoping zullen tussen de eigenaars verdeeld worden in verhouding van ieders rechten in de gemene delen.

Mocht het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield worden door een andere oorzaak dan brand, zullen de hierboven vastgesteld regels eveneens van toepassing zijn en zullen de mede-eigenaars bij eenparigheid kunnen beslissen het eigendom terug op te bouwen, zelfs indien geen enkele vergoeding wordt uitbetaald.

HUISHOUELIJK REGLEMENT.

ARTIKEL TWINTIG.

Het huishoudelijk reglement is bindend voor al de eigenaars en hun rechthebbenden en kan slechts gewijzigd worden door de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid van stemmen.

De wijzigingen moeten op hun data opgenomen worden in de notulen der algemene vergadering.

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, moet de nieuwe belanghebbende hiervan in kennis gesteld worden.

ARTIKEL EENENTWINTIG.

Behoudens toelating van de algemene vergadering is het verboden reclame te plaatsen of publiciteit te voeren aan vensters, terrassen, buitenmuren, inkom en gemene doorgangen.

Dit geldt niet voor de winkels op het gelijkvloers, waarvoor een beperkte en niet hinderlijke publiciteit toegelaten is, de functie van de handel die gedreven wordt in bedoelde winkels.

ARTIKEL TWEEËNTWINTIG.

De schouwen moeten gevaagd worden telkens dit nodig blijkt en minstens eenmaal per jaar. De oliebrander der centrale verwarming moet elk jaar nagezien worden.

ARTIKEL DRIEËNTWINTIG.

Gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke voorwerpen of zaken zullen in het eigendom niet mogen bewaard worden.

ARTIKEL VIERENTWINTIG.

Behoudens toelating van de algemene vergadering mag er in de appartementen geen handel gedreven worden. Dit geldt niet voor de winkels van het gelijkvloers. De appartementen van de verdiepingen zijn uitsluitend bestemd als woonappartement of voor de uitoefening van een vrij beroep. In de winkels van het gelijkvloers mag een kantoor, een handel of vrij beroep uitgeoefend worden, voor zover deze niet hinderlijk zijn voor de andere bewoners.

Ook het uitzicht van het gebouw mag niet gewijzigd worden.

ARTIKEL VIJFENTWINTIG.

Huisdieren worden toegelaten voor zover ze niet storen.

De algemene vergadering kan haar akkoord ten allen tijde intrekken. Geen motoren mogen in het gebouw geplaatst of gebruikt worden tenzij voor kleine huishoudelijke toestellen en voor zover ze niet storend werken.

SCHEIDSGERECHT.

~~ARTIKEL ZESENTWINTIG (oud).~~

~~Alle moeilijkheden waartoe onderhavige akte of de interpretatie ervan zullen kunnen aanleiding geven, zullen onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter, aan te stellen bij gemeen overleg. Indien geen akkoord kan bereikt worden nopens de keuze van deze scheidsrechter, zal deze benoemd worden door de voorzitter der rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen op verzoek van de eerst-aanvragende partij. De scheidsrechterlijke uitspraak zal beslissend zijn en niet vatbaar voor beroep. De kosten van scheidsgerecht vallen ten laste van de partij die in het ongelijk werd gesteld.~~

ARTIKEL ZESENTWINTIG (nieuw).

Opgeheven.

ALGEMENE BEPALINGEN.

ARTIKEL ZEVENENTWINTIG.

Dit algemeen reglement van mede-eigendom is bindend voor al de huidige en toekomstige eigenaars, alsmede voor al diegenen, die later op het onroerend goed of op een gedeelte ervan enig recht zouden kunnen doen gelden.

Diensvolgens zal dit reglement ofwel geheel moeten overgenomen worden in alle akten van eigendomsoverdracht of verklarende akten van eigendomsrecht of van vruchtgebruik of genot, ofwel zullen deze akten moeten vermelden dat de belanghebbenden verklaren de inhoud van dit reglement van mede-eigendom te kennen en dat zij, door het enkel feit van eigenaar, bewoner of titularis te zijn van enig recht op het goed of een gedeelte ervan, van rechtswege gesubrogeerd

worden in al de rechten en verplichtingen die uit dit reglement voortspruiten of in de toekomst kunnen voortspruiten.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen hoofdens deze akte.

Tot uitvoering van deze akte kiezen partijen woonst in hun respectieve woning.

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid der namen, voornamen, plaats en datum van geboorte van partijen, op zicht der stukken door de wet vereist.

Waarvan akte, verleden te Brasschaat, datum als hoger.

Na lezing hebben partijen met de notarissen getekend.