

Rep.: 2250077
 Ref: 2230527
 Aard: Basisakte - wijziging
 ROG: 100
 Registratierechten: 150
 AAPD: Antwerpen 1
 Aangehecht: verslagen AV en precad

Heden, drieëntwintig januari tweeduizend vijftientwintig.
 Voor mij, **Natacha STOOP**, notaris te Antwerpen (tweede kanton),
 is verschenen:

1. De besloten vennootschap "**Algemeen Beheer 2.0**", met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Italiëlei 221, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen onder nummer 0682.656.603, in de hoedanigheid van syndicus aangesteld ingevolge beslissing van de algemene vergadering, de dato 23 januari 2023.

De voornoemde vennootschap "Algemeen Beheer 2.0" wordt alhier vertegenwoordigd door haar bestuurder, te weten de naamloze vennootschap "Algemeen Patrimonium Beheer", 2000 Antwerpen, Italiëlei 221, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen onder nummer 0437.617.082, vast vertegenwoordigd door de heer GEERTS Benny, in die hoedanigheid benoemd bij besluit van de bijzondere algemene vergadering gehouden op 28 juni 2019, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 19 mei 2020, onder nummer 20058898.

Optredend namens en vertegenwoordigend alle mede-eigenaars van de residentie "Italiëlei 171", met zetel te 2000 Antwerpen, Italiëlei 171 en met ondernemingsnummer 0850.430.276, ingevolge besluit van de algemene vergadering van mede-eigenaars genomen op 27 juni 2024, beslissende met een gekwalificeerde meerderheid overeenkomstig het nieuw BW. Een identieke kopie van dit besluit zal gehecht blijven aan de akte, na "*ne varietur*" door partijen te zijn getekend

De partijen verzoeken bij toepassing van artikel 26, 3^e lid 2^o WRR, dit verslag niet te registreren noch mee over te schrijven bij toepassing van artikel 3.30 Burgerlijk Wetboek.

Hierna genoemd "de syndicus"

2. Worden alhier vertegenwoordigd, alle mede-eigenaars, door voormelde syndicus, ingevolge uitdrukkelijke machtiging gegeven op de algemene vergadering van mede-eigenaars van VME "Italiëlei 171", met zetel te 2000 Antwerpen, Italiëlei 171 en met ondernemingsnummer 0850.430.276 van 27 juni 2024, zoals voormeld.

De kelders worden niet vermeld en meegeteld bij de vermelding van onderstaande eigenaars aangezien deze geen aandelen in de mede-eigendom hebben.

3. De statuten van het gebouw werden opgemaakt bij akte verleden voor verleden voor notaris Fernand Istas, te Antwerpen, op 12 mei 1971, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen, op overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te op 14 mei daarna, onder boek 4613 nummer 16.

4. Door de algemene vergadering van 17 februari 2020 werd onder meer beslist:

"5.9. Wijziging aandelen conciërgewoning

De VME Keurt dit goed met voldoende meerderheid der stemmen"

5. Door de algemene vergadering van 27 juni 2024 werd onder meer beslist :

- *"De algemene vergadering keurt de gewijzigde basisakte goed en geeft de syndicus mandaat om de nodige stappen uit te voeren bij de notaris om de verkoop in gang te zetten;"*

- "De syndicus stelt voor de verkoop uit te voeren via het platform Biddit, met ook bekendmaking op Immoweb en Immoscoop. De algemene vergadering gaat hiermee akkoord. Minimale verkoopprijs excl kosten: 145.000 €. De algemene vergadering geeft een mandaat aan de syndicus om vlak na de vergadering alles in gang te zetten (er wordt dus geen wachtperiode van 4 maanden toegepast)"

Dit verslag van 27 juni 2024 zal gehecht blijven aan de akte, na "ne varietur" door partijen te zijn getekend

De partijen verzoeken bij toepassing van artikel 26, 3^e lid 2^o WRR, dit verslag niet te registreren noch mee over te schrijven bij toepassing van artikel 3.30 Burgerlijk Wetboek

6. Aangezien voor de hierboven genomen beslissing met betrekking tot de wijziging van de quotiteiten met de vereiste gekwalificeerde meerderheid werd genomen en hieraan werd voldaan, kunnen bij huidige akte de statuten worden aangepast zoals hierna wordt beschreven.

8. Na deze verklaringen hebben de partijen mij, notaris, verzocht de vereiste authenticiteit te verlenen aan de voormelde beslissingen van de algemene vergadering.

9. Plan – Meting - aandelenverslag

De conciërgewoning werd opgemeten en afgebeeld op het plan opgesteld door LANDMETER-EXPERT Philip KEGELS, te Antwerpen-Ekeren, Marcel De Backerstraat 9, op 10 oktober 2024 en werd aangeduid in gele kleur en genummerd "CW.01" op de technische verdieping (verdieping +9)" met een gemeten oppervlakte van 41 m².

Aan deze kavel werden driehonderd (300) aandelen in de gemeenschappelijke delen toegekend. Hierdoor wordt het totaal aantal aandelen gebracht op tienduizend driehonderd (10.300).

Aan deze kavel werd het perceelidentificatienummer E 1285 L5 P0027 toegekend.

Op datum van 10 oktober 2024 werd door voormelde landmeter-expert het aandelenverslag opgemaakt.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, Centrum Mutaties & Waarderingen, onder referentienummer 11805/10400, en werd, naar verklaring van de comparanten, sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan en het aandelenverslag zal – na door partijen en de notarissen ne varietur te zijn getekend – aan deze akte worden gehecht.

De partijen verzoeken bij toepassing van artikel 26, 3^e lid 2^o WRR, dit verslag niet te registreren noch mee over te schrijven bij toepassing van artikel 3.30 Burgerlijk Wetboek.

WIJZIGENDE BASISAKTE

In onderhavige akte worden volgende wijzigingen aangebracht aan de statuten van het gebouw om deze in overeenstemming te brengen met :

1. De genomen beslissingen van de algemene vergadering inzake de afsplitsing van de conciërgewoning van de gemeenschappelijke delen, het toekennen van een aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verkoop als privatieve kavel;
2. De genomen beslissingen van de algemene vergadering teneinde de statuten in overeenstemming te brengen met :
 - a) De inwerkingtreding van de wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van

- geschillenoplossing.
- b) De inwerkingtreding van de Wet van 4 februari 2020 inzake Boek 3 van het Nieuw Goederenrecht.
3. De statuten te coördineren en een nieuwe tekst van de statuten goed te keuren gelet op hoger gemelde wijzigingen.
4. De nieuwe tekst van de statuten zal luiden als volgt:

1. ALGEMEENHEDEN

1.1. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

1. BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD ANTWERPEN - vijfde afdeling

Een appartementsgebouw, op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te **Italiëlei 171, 2000 Antwerpen**, volgens titel en kadaster bekend, wijk E, nummer 1285 L 5 P0000, voor een oppervlakte van 449 m²:

2. Het hiervoor beschreven gebouw werd bij akte van verleden voor notaris Ferdinand Louis Istas te Antwerpen op 12 mei 1971, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te op 14 mei daarna, onder boek 4613 nummer 16, overeenkomstig de wet en meer in het bijzonder in toepassing van de huidige artikelen 3.84 tot 3.100 van het nieuw Burgerlijk Wetboek, onder het stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid geplaatst.

3. Het gebouw omvat meer dan twintig privatieve kavels (kelders, autostaanplaatsen en appartementen, commercieel gelijkvloers).

4. Het eigendomsrecht van dit gebouw is tussen verschillende personen verdeeld, volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

5. De statuten van de mede-eigendom hebben tot doel het onroerend geheel, de privatieve en gemeenschappelijke delen te beschrijven, het aandeel van de gemeenschappelijke delen met betrekking tot elk privaat deel vast te stellen, de rechten en plichten van elke mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke delen, de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en het beheer van het gebouw te beschrijven en de details van het gemeenschappelijk leven te regelen.

5. Erfdienstbaarheden

De verdeling van het gebouw doet tussen de verschillende privatieve kavels een feitelijke toestand ontstaan die een erfdienstbaarheid uitmaken indien de kavels aan verschillende eigenaars toebehoren. De aldus gecreëerde erfdienstbaarheden ontstaan zodra het heersende of lijdende erf elkeen aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen de partijen of in de bestemming van de huisvader, zoals voorzien in de artikelen 3.119 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt meer bepaald voor:

- de zichten en lichten van een kavel op een ander kavel;
- de doorgang van het ene erf naar het andere van leidingen en kanalisaties van eender welke aard (regen- en afvalwater-gas-elektriciteit-telefoon) dienstig voor een bepaalde kavel. Deze doorgang kan onder de grond, gelijk met het grondniveau of boven de grond uitgeoefend worden;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die op een kavel ten voordele van een ander kavel gevestigd zijn of worden.

6. Deze akte vormt de **statuten van het gebouw** en bestaat uit twee delen :

1) **De basisakte :**

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van

het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden.

2) **Het reglement van mede-eigendom :**

Het reglement van mede-eigendom bevat de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten en de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet betaling van die lasten.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom moeten vastgelegd worden in een authentieke akte en worden overgeschreven op het Kantoor der Rechtszekerheid. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet eveneens vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het bevoegde Kantoor der Rechtszekerheid.

7. Er dient tevens verplicht een reglement van interne orde opgemaakt te worden voor dit gebouw. Dit reglement dient minstens te bevatten:

- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering,
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen,
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Dit reglement van interne orde werd reeds in een afzonderlijke onderhandse akte vastgelegd.

De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

De inhoud van dit reglement kan tevens gewijzigd of aangevuld worden door de algemene vergadering. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van twee derden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Het reglement van interne orde wordt binnen de maand na de opstelling ervan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog ne benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

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

De beslissingen van de Algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de Vereniging der mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De bepalingen van het reglement van interne orde zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen, aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

8. Voor al wat niet geregeld is in deze statuten, wordt door comparant verwezen : 1) algemeen, naar de Titel 4 – Mede-eigendom en Ondertitel 3. – Gedwongen mede-eigendom van het Burgerlijk Wetboek (artikelen 3.68 en volgende) in het algemeen, en hoofdstuk 2. – Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen (artikelen 3.84 en volgende) in het bijzonder; 2) het

reglement van inwendige orde en 3) in bijzonder terzake de werking van de rechtspersoon, naar het Wetboek van Vennootschappen en haar uitvoeringsbesluiten.

1.2. BINDENDE KRACHT EN TEGENSTELBAARHEID DER STATUTEN

Deze statuten bepalen de rechten en plichten van de leden van de Vereniging der mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op al hun rechtsopvolgers.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn deze, evenals de rechtmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars, na te leven.

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degene aan wie zij kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw of groep van gebouwen in mede-eigendom.

2. BASISAKTE VAN HET GEBOUW

De residentie die op voorschreven grond werd opgericht, wordt verdeeld in volgende onderscheiden delen :

- In **privatieve delen**, die de uitsluitende eigendom zullen uitmaken van iedere eigenaar;

- In **gemeenschappelijke delen**, die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen alle eigenaars van een privatieve kavel van de residentie.

Deze privatieve en gemeenschappelijke delen zullen onafscheidelijk verbonden zijn met elkaar zodat geen privaat gedeelte zal kunnen vervreemd of bezwaard worden met hypotheek of een ander zakelijk recht, zonder de daaraan verbonden eenheden in de gemeenschappelijke delen.

2.1. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

Het gebouw bevat :

- Onderaards een verdieping met privatieve kavels zijnde: provisiekelders, autostaanplaatsen en autoboxen
- Het gelijkvloers met één commerciële ruimte;
- Van de eerste tot en met de achtste verdieping : per verdieping twee appartementen, telkens 1 appartement type A en 1 appartement type B;
- Op de negende verdieping – technische verdieping: twee appartementen, waarvan één appartement type A en één appartement type B en de voormalige conciërgewoning gemerkt "CW 01"

2.2. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

2.2.1. BEGRIP

De zaken die bestemd of dienstig zijn voor alle privatieve kavels van het appartementsgebouw of voor enkele onder hen, behoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toe aan alle privatieve kavels en dit naar evenredigheid tot het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen dat hierna aan elke privatieve kavel wordt toegekend.

Overeenkomst de Wet worden aan ieder van de privatieve kavels aandelen verbonden in deze onverdeelde zaken die bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden kavels. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

2.2.2. BESCHRIJVING

Het appartementsgebouw omvat aan gemeenschappelijke delen in het algemeen alles wat niet behoort tot een privaatieve kavel, noch wat tot het uitsluitend privé-gebruik van een privaatieve kavel is bestemd, zoals onder meer en *voor zover aanwezig* :

- de volledige bebouwde en niet bebouwde grond en ondergrond, uitgezonderd de open koeren verbonden aan het commercieel gelijkvloers;
- de funderingen;
- de betonnen geraamten, de gewelven;
- de ruwbouw;
- de bekleding van de gevels en de gevelversiering;
- de steunmuren, de zware zij- en scheidingsmuren met eventuele muurkappen;
- de buitenmuren;
- de brandladders;
- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijke deel en een privaatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de gemene delen;
- alle daken, met alle aanhorigheden (zoals : dakbedekking, afvoerbuizen, schouwen, eventuele koepels, kroonlijsten, dakgoten);
- de ruwbouw van de balkons en/of terrassen, met inbegrip van de aflopen, evenwel met uitzondering van de privaatieve aanhorigheden zoals de leuningen en de vloerbedekking/vloerbekleding (behalve indien de vloerbedekking/vloerbekleding inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is);
- het/de vloerluiken en de ladder(s) die toegang verschaffen tot de funderingsruimte(s) en de funderingsruimte(s) zelf met alle aanhorigheden (zoals : vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- het gemeenschappelijk inkom en de gemeenschappelijke inkomhal die toegang verschaffen tot de traphal, met alle aanhorigheden (zoals : deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de traphal, de trappen, de bordessen, de trapleuningen, met alle aanhorigheden (zoals : deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de lift, liftinstallaties en alle aanhorigheden;
- de gemeenschappelijke meterruimte(s), met alle aanhorigheden;
- de algemene watermeter met eventuele tussenmeters;
- de algemene water- en elektriciteitsmeters met individuele aansluiting;
- de algemene verwarmingsinstallaties, eventuele stookolietank en aanhorigheden;
- de vuilnislokalen, lokalen voor kinderwagens;
- de eventuele fietsenstalling met alle aanhorigheden;
- de gemeenschappelijke kelders met alle aanhorigheden;
- de gemeenschappelijke onderhoudsruimte(s);
- de ruimte(s) voor de brievenbussen en de kast(en) waarin de brievenbussen zich bevinden;
- de gemeenschappelijke delen van de bel-, en de parlo- of videofooninstallatie(s) met de daaraan verbonden deuropener;
- alles wat dienstig is voor de brandbestrijding en zich bevindt in de gemeenschappelijke delen;
- de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, elektriciteit, gas, riolering, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie, zelfs indien deze zich in een privaatief deel bevinden, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privaatieve kavel indien deze delen van leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privaatieve kavel dienen;
- de gebeurlijke gemeenschappelijke delen van de

verwarmingsinstallaties (zoals de leidingen);

- de afvoerputten, septische putten, toezichtspotten en dergelijke meer;

- de rioleringen met toezichtputjes en afloopbuizen;

- alle buizenschachten, verluchtungskanalen, schouwen, kanalisaties, kokers en gemeenschappelijke installaties, bestemd tot gebruik van meer dan één privatieve kavel, zelfs indien deze zich in een privatieve kavel bevinden;

- de gebeurlijke waterpompen;

- alle aanhorigheden van de gemeenschappelijke ruimten (zoals : deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, versieringen, vensters, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);

- en in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn voor het appartementsgebouw als geheel beschouwd, en die also bestemd of dienstig zijn voor alle of voor enkele privatieve kavels van het appartementsgebouw.

Voorgaande opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

2.2.3. Uitsluitend gebruik en genot

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen bepaalde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen, zoals hieronder verder beschreven onder artikel 20.

2.3. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

2.3.1. BEGRIP

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

2.3.2. BESCHRIJVING

Elke privatieve kavel omvat in privatieve en uitsluitende eigendom alles wat tot het uitsluitend privé-gebruik van een privatieve kavel bestemd is, zelfs indien deze zich in gemeenschappelijke delen of in een andere privatieve kavel bevinden, zoals onder meer en *voor zover aanwezig* :

a) De samenstellende elementen van de kavels en hun privatieve toebehoren aan de binnenzijde ervan, zoals :

- de vloerbekledingen met de chape en eerste ondervloer, met uitzondering van gemene gewelven en betonskelet;

- de binnenmuren en afsluitingen in de kavels, met uitzondering van de muren die tevens steunmuren zijn;

- de inkomdeur, de binnendeuren, de raamkaders en de vensterglazen;

- de bepleistering en de bekleding van muren en plafonds met hun versiering;

- het binnenschrijnwerk en het ijzerwerk;

- het terras, de balkon- en de terrasleuning en -vloerbedekking, behalve indien deze vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is;

- de scheidingen tussen de balkons en de terrassen horen privaat toe aan de appartementen waaraan deze verbonden zijn, elk voor de helft;

- de keuken-, sanitaire- en elektrische installaties;

- de privatieve brandbestrijdinginstallaties;

- het privaat deel van de bel-, en de parlo- of videofooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener;

- de privatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor elektriciteit, water, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie;

- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de privatieve delen;

- en in het algemeen alles wat zich binnen elke kavel bevindt en tot het uitsluitend gebruik van die kavel bestemd is.

b) Aanhorigheden die zich buiten een privatieve kavel bevinden, doch uitsluitend ten dienste zijn van één bepaalde kavel, zoals :

- de delen van de bel-, en de parlo- of videofooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener, die gelegen zijn buiten de kavel, behalve de delen die tot de gemeenschappelijke installatie ervan behoren;
- de belinstallaties aan de ingangseuren tot de appartementen;
- de dakkoepels en luchtsassen aangebracht in de plafondplaat van een privatieve kavel;
- de eventueel in overeenstemming met het reglement op mede-eigendom geplaatste vliegenramen, rolluiken en/of zonneblinden;
- de eventuele privatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor water, elektriciteit, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie;
- de afzonderlijke brievenbussen.

Deze opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

2.3.3. OPSOMMING DER PRIVATIEVE KAVELS MET HUN AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

PROVISIEKELDERS	GEEN AANDELEN IN DE GEMENE DELEN
IEDERE AUTOSTAANPLAATSEN (TOTAAL 6)	22
VIER AUTOBOXEN VORMEND 1 GEHEEL (BOX A7 TEM BOX A-10)	84
GELIJKVLOERS	1648
IEDER APPARTEMENTEN TYPE A EERSTE TOT EN MET ACHTSTE VERDIEPING	487
IEDER APPARTEMENT TYPE B EERSTE TOT EN MET ACHTSTE VERDIEPING	484
TECHNISCHE VERDIEPING APPARTEMENT A	368
TECHNISCHE VERDIEPING APPARTEMENT CW 01	300
TOTAAL	10.300

2.3.4 Beschrijving van de privatieve kavels

***Onderaards**

1. achttien provisiekers genummerd "PK1" tot en met "PK18". Aan de provisiekers zijn geen aandelen in de gemeenschappelijke delen toegekend.

2. Zes autostaanplaatsen, genummerd "P1" tot en met "P6", omvattende ieder :

a) *In privatieve en exclusieve eigendom* :

de autostaanplaats zelf tussen de afbakeningslijnen;

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* :

tweëntwintig/ tienduizend driehonderdsten (368/10.300sten) (22/10.300sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond;

3. Vier autoboxen, gemerkt "Box A-7" tot en met "Box A-10", feitelijk één geheel vormend en die als één geheel worden beschouwd, omvattende als geheel :

a) *In privatieve en exclusieve eigendom* :

de ruimte voorzien voor deze autobox(en);

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* :

vierentachtig/ tienduizend driehonderdsten (22/10.300sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond;

*** Op de gelijkvloerse verdieping**

1. Commercieel eigendom, gelegen op het **gelijkvloers**,⁹ omvattende :

a) In privatieve en exclusieve eigendom :

bureel-of winkelruimte, keuken, sanitaire ruimten, drie open koeren

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

duizend zeshonderd achtenveertig / tienduizend driehonderdsten (1.648/10.300sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond;

*** Op de eerste tot en met de achtste verdieping:**

Iedere van deze verdieping is voorzien van:

1. Een appartement gemerkt A (links vanuit de straat gezien), omvattende elk:

a) In privatieve en exclusieve eigendom :

inkomdeur, inkomhal, living, keuken, doorgang, douchekamer, WC, badkamer met WC, twee slaapkamers en terras

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vierhonderd zevenentachtig/ tienduizend driehonderdsten (487/10.300sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond;

2. En appartement gemerkt B (rechts vanuit de straat gezien), omvattende elk:

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

inkomdeur, inkomhal, living, keuken, doorgang, douchekamer, WC, badkamer met WC, twee slaapkamers en terras

***Op de negende verdieping:**

Twoe appartementen, meer bepaald :

1. Een appartement gemerkt A (links vanuit de straat gezien), omvattende :

a) In privatieve en exclusieve eigendom :

inkomdeur, inkomhal, living met bergplaats , keuken, badkamer, WC, twee slaapkamers en terras

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

driehonderdachtenzestig/ tienduizend driehonderdsten (368/10.300sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond;

2. Een appartement gemerkt CW 01 (rechts vanuit de straat gezien), omvattende:

a) In privatieve en exclusieve eigendom :

inkomdeur, inkomhal, living met kookhoek, doorgang, douchekamer met WC, slaapkamer, alsmede het privaatief genotsrecht van het aanpalende terras

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

driehonderd tienduizend driehonderdsten (300/10.300sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond;

3. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

AFDELING 1. BEGINSELEN

Artikel 1.- Statuten

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd viereennegentig betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten :

- De beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;
- De met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en in voorkomend geval de bedingen en

sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten. Bovendien bevat het reglement van mede-eigendom de gegevens en bepalingen betreffende de rechtspersoon van de Vereniging der mede-eigenaars en haar rechtspersoonlijkheid. Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van het gebouw.

Artikel 2.- Tegenstelbaarheid

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

AFDELING 2. De Vereniging der mede-eigenaars

Artikel 3.- De Vereniging der mede-eigenaars

3.1. Rechtspersoonlijkheid

De vereniging van mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid en draagt ondernemingsnummer 0850.430.276.

3.2. Rechtsvorm

De Vereniging der mede-eigenaars is een privaatrechtelijke rechtspersoon.

3.3. Naam

De Vereniging der mede-eigenaars draagt de benaming "Vereniging der mede-eigenaars Italiëlei 171" of in het kort "VME Italiëlei 171".

3.4. Zetel

De zetel van de Vereniging der mede-eigenaars is gevestigd in deze residentie, meer bepaald te Italiëlei 171, 2000 Antwerpen

3.5. Ondernemingsnummer

De vereniging van mede-eigenaars heeft als ondernemingsnummer 0850.430.276, zij is ertoe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete, en voor akten van rechtspleging zelf op straffe van onontvankelijkheid.

3.6. Doel

Het doel van de Vereniging der mede-eigenaars bestaat uitsluitend in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

3.7. Duur

De Vereniging der mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

3.8. Vermogen

De Vereniging der mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel.

3.9. Boekjaar

Het boekjaar van de Vereniging der mede-eigenaars loopt van 1 januari tot en met 31 december van het jaar.

3.10. Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

3.11. Rechtsvorderingen

3.11.1. De Vereniging der mede-eigenaars

De Vereniging der mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser of als verweerder.

3.11.2. De mede-eigenaars**3.11.2.1. Betreffende de privatieve kavels**

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn privatieve kavel alleen instellen. Van een rechtsvordering die de andere mede-eigenaars kan aanbelangen, dient hij echter vooraf de syndicus in te lichten. De syndicus dient dan op zijn beurt de andere mede-eigenaars in te lichten.

3.11.2.2. Betreffende de Algemene vergadering

a) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een Algemene vergadering te gelasten teneinde over een door voornoemde mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

b) 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 (4) maanden vanaf de datum waarop de Algemene vergadering plaatsvond.

c) Ieder benadeeld mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om zich in de plaats te stellen van de Algemene vergadering voor het nemen van een beslissing, wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de Algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met een de door Wet of de statuten opgelegde meerderheid.

d) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter de toelating vragen, wanneer in de Algemene vergadering vereiste meerderheid niet wordt behaald, om dringende en noodzakelijke of nuttige werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen, zoals hieronder verder bepaald.

e) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen de verdeling van de gemene lasten te wijzigen, indien de verdeling onjuist is berekend of de verdelingswijze van de gemene lasten te wijzigen indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen, of hem een persoonlijk nadeel veroorzaakt.

3.11.3. Vrijwaring van rechten

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

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechte 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 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.

3.11.4. Kosten betreffende de procedures

De mede-eigenaar, die eiser is en van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de Vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en de kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Indien 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.

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, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Indien 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.

3.12. Ontbinding en vereffening

3.12.1. De ontbinding

De Vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden dan ook, de onverdeeltheid ophoudt te bestaan. De enkele vernieling, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de Vereniging tot gevolg.

De Algemene vergadering kan de Vereniging alleen ontbinden bij éénparigheid van de 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.

3.12.2. De vereffening

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.

Voor zover niets anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, stelt de Algemene vergadering de wijze van vereffening vast 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.

De artikelen 2.87, 2.88, 2.89, 2.97, 2.102 en 2.147 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen zijn van toepassing op de vereffening van de Vereniging van mede-eigenaars.

De sluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgesteld, die neergelegd wordt op het Kantoor der rechtszekerheid.

De akte bevat :

- de plaats, door de Algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de Vereniging van mede-eigenaars gedurende minstens vijf jaar moeten bewaard worden;
- de maatregelen genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsoverdrachten tegen de mede-eigenaars, de Vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde neerlegging op het Kantoor der rechtszekerheid.

AFDELING 3. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE GEDEELTEN

Artikel 4.- Principe

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

4.2. Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemene delen te brengen. Iedere uitvoering van werken tot wijziging van gemene delen al dan niet gelegen binnen een privatieve kavel geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Artikel 5.- Rechten en plichten van de eigenaars betreffende privatieve kavels

5.1. Iedere mede-eigenaar heeft het recht in volle vrijheid van zijn

privatieve delen te genieten mits respect voor de geldende reglementering en erover te beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens wat hierna bedongen zou worden en op voorwaarde dat de rechten van de andere mede-eigenaars niet geschaad worden, en er niets verricht wordt dat de stevigheid of het uniform uitzicht en de standing van het gebouw in het gedrang zou kunnen brengen.

5.2. Iedere mede-eigenaar mag de inwendige verdeling van zijn lokalen naar goeddunken veranderen, maar draagt dan ook de verantwoordelijkheid voor verzakkingen, scheuren, beschadigingen of andere ongevallen die hier zouden kunnen uit voortspruiten ten nadele van de gemene delen of de andere mede-eigenaars, en voor zover, in voorkomend geval vereist is, daartoe de nodige vergunningen en/of toelatingen werden bekomen.

5.3 In het algemeen zal elke eigenaar of gebruiker van een privatieve kavel moeten dulden dat, met het oog op onderhouds- en herstellingswerken aan het gebouw of zijn aanhorigheden, waartoe rechtsgeldig beslist werd door de algemene vergadering of de syndicus, hij tijdelijk in het genot van zijn eigendom wordt gestoord voor zover deze storing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werken (bijvoorbeeld het ruimen van de putten, het verrichten van herstellings- of onderhoudswerken aan de gevels, enzovoorts).

5.4. Niets van wat de stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw betreft, zelfs niet indien het enkel privatieve delen betreft, zal gewijzigd mogen worden tenzij met instemming van de algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen en onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon en voor zover daartoe de nodige vergunningen en/of toelatingen worden bekomen.

5.5. Eenvormigheid moet heersen over rolluiken, zonnetenten enzovoort. Het type van rolluiken en zonweringen wordt bepaald door de Algemene vergadering, evenals de kleur. Desgevallend dient de eigenaar/gebruiker zelf de nodige vergunningen en/of toelatingen te bekomen.

5.6. Bij ontstentenis van een andersluidend besluit van de Algemene vergadering genomen met een meerderheid van twee/derden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, is het bevestigen van antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie, aan de buitenmuur of op het terras van een privatieve kavel, niet toegelaten, zonder voorafgaandelijk akkoord van de algemene vergadering.

Bij de plaatsing van de eventueel toegelaten antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- en windenergie dienen steeds de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening te worden nageleefd.

5.7. Het bevestigen van toestellen voor airconditioning aan de buitenmuur of op het terras van een privatieve kavel, is slechts toegelaten indien :

- deze toestellen de maximumnorm van vijftig DBA niet overschrijden;

- de plaats van de bevestiging van deze toestellen onderworpen werd aan het voorafgaand akkoord van de algemene vergadering.

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

5.9. Iedere eigenaar moet tijdig en op zijn kosten zorgen voor het onderhoud van zijn privatieve delen, zodat het eigendom steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen.

5.10. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de

gemene delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio-, televisie- of andere geluidsproducerende toestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of diensten-activiteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

5.11. Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt en voor zover het reglement van orde niet anders bepaalt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

5.12. Elke eigenaar mag naar keuze een alarminstallatie in zijn pand laten plaatsen.

5.13. Tot verlichting van de balkons en de terrassen is het slechts toegelaten vaste verlichtingselementen te plaatsen van een door de syndicus aangegeven type en formaat én op een door de syndicus aangegeven plaats, eenvorming voor de gehele residentie.

Ter verfraaiing van de balkons en de terrassen is het steeds toegelaten bloem- of plantenbakken te bevestigen aan de binnenzijde van de balkon- of terrasleuning. Het is slechts toegelaten bloem- of plantenbakken te bevestigen aan de buitenzijde van de balkon- of terrasleuning, mits specifieke toelating van de syndicus, met het oog op de veiligheid en de eenvormigheid van het gehele gebouw.

Het is verboden op de balkons en terrassen beplantingen in vaste grond aan te brengen of een grasperk aan te leggen.

Op de terrassen aan de voorgevel mogen geen vaste noch verplaatsbare constructies of andere zaken geplaatst worden die vanuit de straat zichtbaar zijn; dit verbod geldt niet voor gebruikelijk terrasmeubilair.

Op de terrassen is het ten strengste verboden voorwerpen en materialen te plaatsen of te stapelen, zoals kasten, dozen, vuilnisbakken, enzoverder.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden, zodat het eigendom steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen.

De eigenaars, gebruikers of de bewoners van de appartementen zullen instaan voor het onderhoud van de balkons en de terrassen, met inachtnaam van esthetiek en de globale harmonie. De syndicus dient daarop toezicht uit te oefenen gezien een verwaarloosd aspect schade kan berokkenen aan de waarde en het genot van al de privatieve kavels van het gehele gebouw. Zo een eigenaar inzake onderhoud in gebreke blijft, kan de syndicus, één maand na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, de betrokken balkons en terrassen doen onderhouden op kosten van de ingebreke gebleven eigenaar.

De bewoners van privatieve kavels met terras dienen toegang te geven tot dit terras voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

Artikel 6.- Werken aan privatieve kavels

6.1. Algemeen

6.1.1. Bij het uitvoeren van werken aan privatieve kavels :

- dienen steeds de voorschriften van stedenbouw en ruimtelijke ordening in acht genomen te worden;
- dient te allen tijde de veiligheid van de bewoners en de gebruikers van het gebouw gewaarborgd te worden;

- dient gestreefd te worden naar een zo min mogelijk verstoren van de rust van de gebruikers en bewoners van het gebouw.

6.1.2. Wanneer werken aan privaatieve kavels de stevigheid, het comfort, de esthetiek of de globale harmonie van het gebouw in het gedrang zouden kunnen brengen, moet de eigenaar, gebruiker of bewoner vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van een door hem aan te duiden architect.

Het advies van de architect moet aan de eigenaar, gebruiker of bewoner worden medegedeeld binnen de twee maanden na het inlichten en voorleggen van plannen aan de syndicus.

Wanneer een negatief advies werd verleend of geen advies werd verleend binnen de vooropgestelde termijn van twee maanden, dan legt de syndicus de zaak voor aan de Algemene vergadering en wordt de uitvoering van de werken in elk geval geschorst tot de Algemene vergadering haar instemming verleend door een meerderheid van twee/derden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Wanneer een positief advies werd verleend of de instemming van de Algemene vergadering werd bekomen, dan mag de eigenaar, gebruiker of bewoner op eigen kost en risico overgaan tot de uitvoering van de werken.

6.1.3. Wanneer werken aan privaatieve kavels de verbondenheid van de privaatieve kavel met de gemeenschappelijke nuts- en/of distributieleidingen betreffen, moet de eigenaar, gebruiker of bewoner vooraf de syndicus hierover inlichten en deze de plannen van de voorgenomen werken voorleggen.

6.1.4. Wanneer noodzakelijke of dringende herstellingswerken dienen uitgevoerd te worden aan een privaatieve kavel, en de eigenaar, gebruiker of bewoner van deze privaatieve kavel nalaat deze werken uit te voeren, terwijl dit nalaten nadeel of schade aan de andere eigenaars, gebruikers of bewoners of aan de gemeenschappelijke delen zou kunnen toebrengen, kan de syndicus deze eigenaar, gebruiker of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf deze noodzakelijke of dringende herstellingswerken doen uitvoeren door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar, gebruiker of bewoner.

6.2. Bijzonder : splitsing of samenvoeging

5.3. Het splitsen of samenvoegen van privaatieve kavels is slechts toegelaten mits goedkeuring van het betreffend voorstel door een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen binnen de Algemene vergadering.

Bij het splitsen van privaatieve kavels worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de oorspronkelijke privaatieve kavel(s) herverdeeld over de nieuwe privaatieve kavels; en bij het samenvoegen van privaatieve kavels worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de oorspronkelijke privaatieve kavel(s) samengevoegd.

Indien voor de samenvoeging van kavels een stedenbouwkundige of andere vergunning vereist is kan deze enkel gerealiseerd worden na het bekomen van de vergunning.

Alle kosten verbonden aan de samenvoeging zijn ten laste van de eigenaars die de samenvoeging doorvoeren.

6.3. Aansprakelijkheid

Elke eigenaar, gebruiker of bewoner die werken laat uitvoeren aan een privaatief deel en daardoor schade berokkent aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privaatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door deze werken.

6.4. Postinterventiedossier

Indien werken uitgevoerd aan het gebouw waarvoor een postinterventiedossiers dient opgemaakt te worden, dan dient de coördinator-verwezenlijking dit dossier onder te verdelen in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom en gedeelten die betrekking hebben op de privaatieve delen van deze bouwwerken.

Elk deel van een postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privaatief deel omvat niet alleen de informatie over het betrokken privaatief deel, maar ook de informatie over de elementen die andere privaatieve delen bedienen of die tot de delen in gedwongen mede-eigendom behoren en die onontbeerlijk is om, bij het uitvoeren van werken in het betrokken privaatief deel, de veiligheid, de gezondheid of het comfort van de gebruikers van de privaatieve delen niet in het gedrang te brengen, inzonderheid, de ligging van in de muren ingewerkte leidingen en kokers of het dragend karakter van een ligger of een muur.

De mede-eigenaars van het gebouw, dragen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom, over aan de syndicus.

Bijgevolg zal het postinterventiedossier zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars bevinden, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd, en wordt de verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privaatieve delen.

Artikel 7.- Bestemming van de kavels

7.1. Op het gelijkvloers is de inrichting toegelaten van appartementen, dienstig voor bewoning, ruimten en burelen voor vrije beroepen, andere burelen, zelf van commerciële aard, winkels en showruimten.

Aldus zullen op het gelijkvloers kunnen uitgeoefend worden alle commerciële en professionele activiteiten passend bij de standing van het gebouw.

7.2. Eerste verdieping

De appartement op de eerste verdieping mogen gebruikt worden als residentiële woonst, als burelen, zo voor vrije beroepen als voor commerciële of professionele activiteiten passend bij de standing van het gebouw. Het is deze eigenaar of gebruiker niet toegelaten lichtreclames en publiciteit aan te brengen aan de voorgevel en de ramen. Geneesheren zullen er nochtans hun beroep slechts kunnen uitoefenen op voorwaarde de rust en de hygiëne van het gebouw niet te storen.

7.3. De privaatieve kavels mogen enkel gebruikt worden voor bewoning en dit door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd.

Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

Geneesheren zullen er nochtans hun beroep slechts kunnen uitoefenen op voorwaarde de rust en de hygiëne van het gebouw niet te storen.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels. Wanneer een appartement bestemd voor privé-bewoning toch betrokken zou worden door een groter aantal personen, en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan de Algemene vergadering beslissen dat, in afwachting van

het beëindigen van deze toestand, de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze verhoogd wordt.

7.4 Met uitzondering van wat hierna wordt gemeld inzake de gelijkvloerse kavels, mag geen enkele lichtreclame of publiciteit aangebracht worden op de voorgevels of de ramen van het gebouw. Op de ramen van het gelijkvloers zal nochtans stijlvolle publiciteit en lichtreclame toegelaten zijn, waarvan het ontwerp voorafgaand dient goed gekeurd te worden door de syndicus.

De hoogte van deze lichtreclame en of publiciteit mag niet meer dan zestig cm bedragen te rekenen vanaf de bovenkant der ramen van het gelijkvloers.

7.5. Bij verkoop op verhuur is het toegelaten publiciteit te maken op de ramen van de betrokken kavel.

7.6. Kelders

De kelders in het onroerend goed zijn uitsluitend bestemd als opbergruimten voor roerende goederen. Het is echter verboden er zelf-ontvlambare of ontplofbare producten in op te bergen.

De vervreemding van de kelders is slechts toegelaten tussen en aan eigenaars van de appartementen of andere privaatieve gedeelten van het gebouw. Het genot van die kelders kan slechts worden verleend aan eigenaars en of bewoners van het gebouw.

7.7. Autostaanplaatsen – Autobox(en)

De autostaanplaatsen-autobox(en) kunnen vervreemd worden aan personen die geen eigenaar zijn van andere privaatieve kavels in het gebouw.

De autoboxen A7 tot en met A10 zijn bestemd om één geheel te vormen, zij kunnen niet afzonderlijk toebehoren aan verschillende eigenaars.

Alle eigenaars zullen elkaar onderling doorgang verlenen teneinde het plaatsen van de wagens niet te hinderen, iedereen is verplicht de wagens de plaatsen tussen de afbakeningslijnen. Geen enkel voorwerp mag op de autostaanplaatsen geplaatst worden.

De eigenaars van een autostaanplaats hebben het recht deze om te vormen tot een autobox doch slechts op voorwaarde dat de eigenaars van de aanpalende autostaanplaatsen daarmee instemmen en steeds binnen de afbakeningslijnen van deze autostaanplaats.

Artikel 8.- Bewoning - terminologie

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

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

Artikel 9.- Rechten en plichten van de bewoner

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van het bevoegde kantoor Rechtszekerheid aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 10.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene

vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals vermeld in het reglement van interne orde. Hetzelfde geldt voor het reglement van interne orde.

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

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

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

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

Artikel 10.- Toestaan van persoonlijke en zakelijke rechten

10.1. Begunstigde

a) Een mede-eigenaar mag op zijn privatieve kavel slechts persoonlijke rechten zoals huur of zakelijke rechten zoals recht van vruchtgebruik of bewoning toestaan aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de houder van deze rechten inzake de overdracht van rechten.

b) Elke overeenkomst die rechten toestaat dient het verbod te bevatten om zonder toelating van de mede-eigenaar over te gaan tot overdracht van rechten.

10.2. Rechten en plichten

a) Wanneer een mede-eigenaar op zijn privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van de rechten aan de begunstigde van deze rechten kennisgeving te doen van de statuten van het gebouw, van een reglement van interne orde en van het register der notulen van Algemene vergadering der mede-eigenaars. De mede-eigenaar zal erop wijzen dat de begunstigde onderworpen is aan de gemelde statuten, het gemeld reglement van interne orde en de gemelde notulen van de Algemene vergadering.

b) Wanneer een mede-eigenaar op zijn privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van de rechten aan de begunstigde ervan de verplichting op te leggen zich te verzekeren voor het huurdersrisico en de verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere bewoners van het gebouw en de burens.

c) Wanneer een mede-eigenaar op zijn privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van deze rechten, de syndicus onverwijld daarvan in te lichten, met mededeling van de volledige naam en het volledig adres van de begunstigde ervan. Dit om de syndicus in staat te stellen aan deze begunstigde de door de Wet en onderhavig reglement van mede-eigendom voorgeschreven kennisgevingen te doen.

d) Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of zakelijk recht in gebreke blijft de statuten van het gebouw, het eventueel reglement van interne orde en de notulen van de Algemene vergadering der mede-eigenaars, na te leven, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door de ingebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de

begunstigde of de syndicus te doen, of wanneer hij niet, binnen de maand nadat hij in dat verband een tweede aangetekend schrijven van de syndicus ontving, het toegestane persoonlijk of zakelijk recht verbreekt.

Artikel 11.- Vrije toegang

11.1. Elke eigenaar, gebruiker en/of bewoner is verplicht te allen tijde aan de syndicus vrije toegang te verlenen tot zijn privatieve kavel, bewoond of niet, teneinde hem toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde echter dat het algemeen belang dit vereist en dat voorafgaandelijk een afspraak werd gemaakt.

11.2. Elke eigenaar, gebruiker en/of bewoner heeft de verplichting, ingeval van langdurige afwezigheid :

- hetzij de sleutel van zijn privatieve kavel onder gezegelde omslag aan de syndicus te overhandigen;
- hetzij de bewaarder van de sleutel aan de syndicus bekend te maken.

De sleutel mag slechts uit gemelde omslag gehaald worden of van gemelde bewaarder opgevraagd worden ingeval het gebruik ervan wezenlijk noodzakelijk is.

Indien een eigenaar, gebruiker en/of bewoner gemelde verplichting niet zou nakomen, is hij aansprakelijk voor de schade die tijdens zijn afwezigheid ontstaat en die door het nakomen van die verplichting had voorkomen kunnen worden.

c) Elke eigenaar, gebruiker en/of bewoner dient, desnoods zonder verwijl, toegang te verlenen tot zijn privatieve kavel, aan architecten, aannemers, en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan de gemeenschappelijke of de privatieve delen van het gebouw.

De eigenaar, gebruiker en/of bewoner zal in deze geen recht hebben op een vergoeding ingeval van stoornis of ongemak; hij zal wel recht hebben op herstelvergoeding ingeval van materiële schade.

Met gezegde gemeenschappelijke delen van het gebouw worden onder meer bedoeld de afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich binnen de privatieve kavel bevinden.

Met gezegde privatieve delen van het gebouw worden onder meer bedoeld deze die andere mede-eigenaars toebehoren of zelfs deze die de eigenaar, gebruiker en/of bewoner van de privatieve kavel in kwestie toebehoren, indien hij ten nadele van andere mede-eigenaars daaromtrent nalatig is.

Artikel 12.- Toezicht

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

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn zoals bijvoorbeeld bij wateroverlast, abnormale gasreuk en dergelijke meer.

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

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

AFDELING 4. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE

DELEN

Artikel 13.- Principe

13.1. De eigenaars, gebruikers en/of bewoners van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig hun bestemming, de bepalingen van de toepasselijke wetgeving, dit reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde, en dit overeenkomstig de verenigbaarheid met de gelijkaardige rechten van de andere eigenaars, gebruikers en/of bewoners.

13.2. De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin de toepasselijke wetgeving, dit reglement van mede-eigendom of het reglement van interne orde daarin voorziet.

Artikel 14.- Toepassing van deze regel

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

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

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

Behoudens overmacht (bijvoorbeeld bij brand) is het verboden het dak te betreden of er iets op te zetten of aan te hangen.

Artikel 15.- Voorschriften over het gebruik van de gemeenschappelijke delen

15.1. Het verhuizen van meubels zal slechts mogen geschieden langs de buitenkant van het gebouw, door middel van een speciaal daartoe bestemd ophijstoestel. Slechts indien de professionele verhuizer van oordeel is dat de verhuizing op deze wijze niet mogelijk is, mag de verhuizing langs de trapzaal geschieden. In dit laatste geval zal er vooraf een onderzoek van de te gebruiken doorgangen worden uitgevoerd, derwijze dat alle beschadiging voorkomend van de verhuizing zal kunnen worden vastgesteld. Alle beschadiging, zowel binnen het gebouw en erbuiten, veroorzaakt door of ter gelegenheid van de verhuizing, zal steeds onmiddellijk worden hersteld op kosten en ten laste van de eigenaar(s) van de privatieve kavel(s) naar of uit welke verhuisd werd.

De appartementen op de technische verdieping zijn bezwaard met een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang in voordeel van alle mede eigenaars wanneer er gebruik dient gemaakt te worden van de verhuiskalk, alsook wanneer onderhoud en herstelling noodzakelijk zijn aan de antennes, het dak en de dakpanden van het hoofdgebouw of aan andere gemene delen van het gebouw, die enkel langs bedoeld appartement bereikbaar zijn. Gelet op het doel van gezegd recht van doorgang zal die ook moeten verleend worden aan werklieden of andere aangestelde personen in voorkomend geval met de nodige werktuigen en materialen.

15.2. Indien het gebouw zou voorzien worden van globale camerabewaking, zullen de opnames ervan digitaal bewaard worden in een afgesloten kast. Deze gegevens zullen enkel beschikbaar zijn voor de syndicus en bevoegde overheidsdiensten, doch enkel indien er zich feiten hebben voorgedaan die tot inzage aanleiding geven. De nodige markering cfr de wet zullen voorzien worden. Alle eigenaars en bewoners in het gebouw moeten zich onderwerpen aan het reglement van mede-eigendom en inwendige orde betreffende het gebouw, waaruit hun akkoord blijkt met deze bepaling.

15.3. De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke en correcte manier te bewaren.

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven.

Artikel 16.- Veranderingswerken

16.1. Artikel 3.82 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt met betrekking tot veranderingswerken:

§ 1. Onder voorbehoud van andere bepalingen in dit Boek, staat het aan elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan het onverdeelde goed veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van de andere mede-eigenaars geen afbreuk doet.

§ 2. Bovendien hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemeenschappelijke delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemeenschappelijke delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van verval van hun rechten, moeten de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen die twee maanden na de ontvangst van de aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemeenschappelijke delen in het gebouw, of;*
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemeenschappelijke delen, het gebruik van de gemeenschappelijke delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;*
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.*

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die het minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Indien het gaat om het doorboren van dragende of tussenmuren, of

van wijzigingen aan het geraamte uit gewapend beton, mogen de werken slechts uitgevoerd worden onder het toezicht van een architect of van een ingenieur, of, bij hun ontstentenis, van iedere andere technicus aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissend met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. De aan de architect, ingenieur of technicus verschuldigde honoraria, alsook de andere kosten vallen ten laste van de diegene die de werken doet uitvoeren.

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

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

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

Artikel 17.- Herstellingswerken

De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken worden gedragen door de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, behoudens andersluidende bepaling in de statuten.

De werken worden ingedeeld in twee categorieën :

- bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer;
- andere herstellingen of werken.

* Bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer

De syndicus heeft het volle recht de werken met een bewarende aard uit te voeren, zonder daarom toestemming te moeten vragen aan de algemene vergadering. De mede-eigenaars kunnen zich er nooit tegen verzetten.

Worden gelijkgesteld met bewarende maatregelen: alle werken nodig voor het normale onderhoud en strekkend tot het behoud van het goed.

* Andere herstellingen en werken

Deze werken kunnen aangevraagd worden door de syndicus of door de mede-eigenaars die samen minstens een vierde van de aandelen in de gemene delen bezitten. Zij zullen aan de eerstvolgende algemene vergadering worden voorgelegd.

Over deze werken kan slechts worden beslist met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, met uitzondering van de door de wet opgelegde werken en bewarende werken en werken van voorlopig beheer, waarover beslist kan worden met absolute meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd de bewarende maatregelen of daden van voorlopig beheer die tot de bevoegdheid van de syndicus behoren.

Artikel 18.- Onderhouds- en reinigingswerken

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

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

Artikel 19.- Schade aan een mede-eigenaar

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

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

Artikel 20.- Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen. De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 23 hierna. Dit recht van uitsluitend genot en gebruik is een erfdiensbaarheid overeenkomstig artikel 3.85 § 1, vierde lid, 1° BW. De andere mede-eigenaars mogen geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Deze rechten kunnen door de algemene vergadering gewijzigd worden met een **meerderheid van vier/vijfden** van de stemmen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

AFDELING 5. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 21.- Opsomming

De gemeenschappelijke lasten zijn, in algemene zin, de noodzakelijke of nuttige uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de onverdeelde zaken, de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de in gebreke gestelde mede-eigendom, de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en voor de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars als grond van onverdeelde mede-eigenaars, de kosten van de heropbouw van de vernielde constructies, de kosten van beheer en alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verontschuldigd.

Zijn gemeenschappelijk, zonder dat deze opsomming restrictief mag worden geïnterpreteerd, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 22.- Bijdrage in de lasten

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

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

Artikel 23.- Verdeling van de lasten

A. Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars worden omgeslagen in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

B. Bijzondere verdeelsleutels

In afwijking van hoger vermelde algemene regel worden volgende specifieke gemeenschappelijke lasten omgeslagen tussen de eigenaars van zekere privatieve kavels, in acht genomen het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten waarop die lasten betrekking hebben voor elk van die privatieve delen hebben:

*** *inkom- en traphal & trappen & overloop***

Indien er tussen de gemeenschappelijke ingang der appartementen en het commercieel gelijkvloers geen verbindingen bestaan, door een deur toegevend op de hal, dan zal dit commercieel eigendom niet dienen tussen te komen in de inrichtings- en onderhoudskosten van de hal en trapzaal. Elke eigenaar van een commerciële gelijkvloers dat niet verbonden is met de gemeenschappelijke ingang, zal steeds een verbinding kunnen bouwen, natuurlijk op zijn verantwoordelijkheid en kosten en op voorwaarde de bestaande constructies het bouwen van dergelijke toegang toelaten. Een bestaande verbinding kan steeds gesupprimeerd worden. De bouwplannen omtrent deze wijziging van de constructies (toegangen) zullen voor de uitvoering door de algemene vergadering dienen te worden goedgekeurd. Aan het bouwen, verwijderen van deze toegangen is verbonden het al of niet tussenkomen in de inrichtingskosten en onderhoudskosten van de hall en trapzalen zoals voormeld. Het niet gebruiken van deze verbinding sluit de tussenkomst in deze kosten niet uit.

*** *Kosten van warm en koud water***

De bijdrage in de kosten voor warm en koud water voor het commercieel eigendom op het gelijkvloers wordt op grond van de installaties zoals aangeduid op de plannen forfaitair vastgesteld op zeshonderdachtenveertig.

*** *Dakterrassen***

De dakterrassen worden ingericht op het dak dat gemeenschappelijk is. Slechts de vloerbedekking en bekleding van deze terrassen en de andere afhankelijkheden zijn privaat, zodat onderhoud en eventuele herstelling ervan uitsluitend ten laste is van de eigenaar die gebruik heeft van het dakterras. Ten voordele van de eigenaars van de appartementen op de technische verdieping wordt er een eeuwigdurende erfdienstbaarheid gevestigd van gebruik en inrichting. Deze eigenaars-bewoners zullen zich onthouden van alle daden en activiteiten die aan het dak schade kunnen toebrengen.

C. (Andere) exclusieve gebruiksrechten

Het onderhoud en de herstelling van gemene zaken waarvan slechts één enkele kavel het exclusief genots- en gebruiksrecht heeft valt volledig ten laste van deze kavel.

Artikel 24.- Werk- en reservekapitaal

A. Werkkapitaal

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

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

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

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

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

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

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

C. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 25.- Overdracht van een kavelA. Tekoopstelling en syndicus

In het vooruitzicht van de overdracht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon, of de uittredende eigenaar, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de verkrijger 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 alsook de kosten voor de mededeling van de informatie voorzien door artikel 3.94 §1 en §2 BW;
- 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 en van de bedragen die in het geding zijn;
- 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 uittredende eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

B. Optredende notaris en syndicus

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, alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versie van de onder A opgevraagde informatie:

- 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 onder "A. Tekoopstelling" worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim. De syndicus die niet of ontijdig antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit deze verdraging of dit verzuim ontstaat.

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

C. Eigendomsoverdrager en nieuwe eigenaar

C.1. Algemeen

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de schulden vermeld in artikel 3.94 §2, eerste lid van het

Burgerlijk Wetboek onder 1°, 2°, 3° en 4°. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

C.2. Werkkapitaal

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

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

C.3. Reservekapitaal

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

Artikel 26.- Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

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

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

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

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

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

Artikel 27.- Brandverzekering

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan

gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 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.

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

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

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

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

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzekering aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 28.- Aansprakelijkheidsverzekering

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

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

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

Artikel 29.- Gemeenschappelijke baten en inkomsten

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten

betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

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

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

Afdeling 5.- DIVERSEN

Artikel 30.- Keuze van woonplaats

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 gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Administratiefrechtelijke bepalingen

1. RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

Stedenbouwkundig uittreksel

In het kader van de informatieverplichtingen opgenomen in artikel 5.2.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - hierna verder aangeduid met de term "VCRO" - deelt de notaris mee dat de stad waarin het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. **Het stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd door de stad Antwerpen op 16 januari 2025.**

De mede-eigenaars verklaren daarvan een kopie te hebben ontvangen.

De mede-eigenaars zijn akkoord dat de inhoud niet letterlijk moet worden overgenomen in de akte.

Conform de VCRO zijn deze inlichtingen op vandaag niet ouder dan één jaar.

1. Stedenbouwkundige informatie

De notaris vermeldt en informeert - bij toepassing van artikel 5.2.1. §1 VCRO - zoals blijkt uit a) het stedenbouwkundig uittreksel, en het hypothecair getuigschrift, dat:

1) voor het goed de volgende stedenbouwkundige **vergunning(en)** of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

- dossiernummer: 11002_1970_533
- gemeentelijk dossiernummer: 1970533
- onderwerp van de aanvraag: **afbraak**
- datum van de beslissing van het college van burgemeester

en schepenen over de aanvraag: **20/11/1970**
aard van de beslissing van het college van burgemeester en
schepenen over de aanvraag: VERGUNNING;

- dossiernummer: 11002_1971_455
gemeentelijk dossiernummer: 1971455
onderwerp van de aanvraag: **appartementgebouw**
datum van de beslissing van het college van burgemeester
en schepenen over de aanvraag: **05/02/1971**
aard van de beslissing van het college van burgemeester en
schepenen over de aanvraag: VERGUNNING
- 2) de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van het goed
is: **Artikel 3 Zone voor centrumfuncties - (Ce)** (RUP 2060).
- 3) dat het goed **niet het voorwerp uitmaakt van** een maatregel
als vermeld in titel V van de Vlaamse Codex, namelijk:
- hoofdstuk III: **rechterlijke herstelmaatregel** (het betalen
van een meerwaarde, het uitvoeren van bouw- of
aanpassingswerken, het herstellen in de oorspronkelijke
toestand of het staken van strijdig gebruik);
 - hoofdstuk IV: **bestuurlijke maatregel** (stakingsbevel,
bestuursdwang (voormelde herstelmaatregelen, inclusief recht
op ambtshalve uitvoering), last onder dwangsom, of
mannelijke schikking)

en dat **geen procedure** voor het opleggen van een dergelijke
maatregel hangende is;

4) het goed gelegen is in een zone met **voorkooprecht**, zoals
bedoeld in **artikel 2.4.1 VCRO**, doch dat het voorkooprecht niet
dient aangeboden te worden, vermits het perceel niet opgenomen is
in het themabestand, waaruit volgt dat het voorkooprecht niet van
toepassing is (nagegaan via het e-voorkooploket op 20 april 2022);
het goed evenwel **niet** gelegen is in een zone met **voorkooprecht**
in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014
betreffende **complexe projecten**;

5) voor het goed **geen verkavelingsvergunning** of
omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van
toepassing is.

6) het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeurs- of
projectbesluit**.

7) dat het goed **niet gelegen is in watergevoelig
openruimtegebied**

2. Voorbehoud juistheid gemeentelijke informatie

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie bekomen
vanwege de betrokken gemeente of stad.

De notaris kan niet controleren of garanderen dat een goed volledig
vergund is. De notaris beschikt enkel over de informatie die door die
stedenbouwkundige dienst van de gemeente of de stad wordt
bezorgd. Deze gegevens worden niet gecontroleerd met de feitelijke
toestand, daarvan heeft de notaris geen kennis. De
stedenbouwkundige dienst is overigens zelf vaak niet op de hoogte
van stedenbouwkundige overtredingen.

Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund.

Het feit dat geen proces-verbaal van vaststelling van een
stedenbouwkundige overtreding wordt vermeld in de door de notaris
bekomen informatie, garandeert niet dat er geen overtreding
bestaat.

3. De notaris vestigt de aandacht van partijen op artikel

4.2.1. VCRO.

2. ADMINISTRATIEVE MAATREGELEN

1. Algemeen: De mede-eigenaars zullen zich moeten **gedragen
naar al de overheidsvoorschriften**. Indien het goed onderworpen
is aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende
voorbouw of achterbouw, bepalingen inzake rooilijn,

stedenbouwkundige voorschriften of verordeningen, beschermingsmaatregelen, en andere overheidsbesluiten of verordeningen.

2. Rooilijn: Er grenst **geen** (niet reeds uitgevoerde) rooilijn grenst aan of rust op het goed.

3. Planbatenheffing – Planschadevergoeding: Er is geen weet van enige planbatenheffing noch planschadevergoeding.

4. Onteigening: Het goed, maakt **niet** het voorwerp uit van een geplande onteigening.

5. Ruilverkaveling of Landinrichtingsproject: Ruilverkavelingen of landinrichtingsprojecten hebben de bedoeling de ruimte logisch in te delen waarbij onder andere versnippering van percelen wordt aangepakt.

3. KWALITEITSBEWAKING

1. Leegstand – verwaarlozing – onbewoonbaarheid: Het eigendom is **niet** opgenomen in:

- het gemeentelijk leegstandsregister voor gebouwen en woningen (artikel 2.9 en verder van de Vlaamse Codex Wonen van 2021);
- het gemeentelijke register van verwaarloosde gebouwen en woningen (artikel 2.15 en verder van de Vlaamse Codex Wonen van 2021);
- de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten);
- de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (artikel 3.19. en verder Vlaamse Codex Wonen van 2021)

2. Opeising verlaten gebouwen: Overeenkomstig artikel 134bis van de Nieuwe Gemeentewet kan de burgemeester vanaf de aanmaning van de eigenaar elk gebouw, dat sedert meer dan zes maanden verlaten is, opeisen om het ter beschikking te stellen van dakloze personen (artikel 64 Decreet Lokaal Bestuur). De verkoper verklaart dat hem **geen** dergelijke aanmaning werd gedaan.

3. Register van herstellvorderingen: Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, consulteerde de notaris, het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstellvorderingen bevat op 16 september 2022 **geen informatie** over het goed.

Het register van herstellvorderingen verzamelt enkel de herstellvorderingen op vlak van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit (en dus niet op vlak van ruimtelijke ordening of onroerend erfgoed).

4. ERFGOEDWAARDE

Na raadpleging van de inventarissen op <https://geo.onroerenderfgoed.be> is het verkochte goed

opgenomen in de vastgestelde en wetenschappelijke inventaris archeologische zones, meer bepaald als "**Historische stadskern van Antwerpen**".

De koper verklaart hierover ingelicht te zijn, alsmede over de rechtsgevolgen van dergelijke opname, opgenomen in **hoofdstuk 4** van het Onroerend Erfgoed-decreet.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed deel uitmaakt van een zone die valt onder "**Unesco Werelderfgoed**", met name "Unesco werelderfgoed buffer: Museum Plantin Moretus Buffer".

5. BODEMTOESTAND

Definitie risicoground: Een risicoground is een grond waarop een risico-inrichting gevestigd is of was.

Definitie risico-inrichting: Risico-inrichtingen zijn fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en

handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 (Hierna kortweg "Bodemdecreet").

Geen risicoground: De grond voorwerp van deze akte is geen risicoground.

Dit geldt zowel voor het verkochte privaatieve kavel als voor de gemeenschappelijke gedeelten waarin het verkochte goed een aandeel heeft.

Gemeentelijke inventaris: Bij de stad zijn **geen andere gegevens** gekend.

Bodemattest: De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op # , luidt als volgt:

"Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

Extra Informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

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

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

Geen bodemverontreiniging: De verkoper verklaart met betrekking tot het goed **geen weet te hebben van bodemverontreiniging** die schade kan berokkenen aan de verkrijger of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Toelichting Bodemdecreet: De notaris heeft gewezen op de **draagwijdte** van de bepalingen van het Bodemdecreet inzake saneringsplicht, aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

6. OVERSTROMINGSRISICO

De notaris controleert of het goed overstromingsgevoelig is op basis van kaarten die de Vlaamse overheid ter beschikking stelt.

Deze controle gebeurt op grond van artikel 1.3.3.3.2. van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en op grond van artikel 129 §4 van de Verzekeringwet.

Op basis van de consultatie van de online overstromingskaarten en het geoloket, wijst de notaris erop dat het goed:

- **niet** gelegen is in een **mogelijks overstromingsgevoelig** gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

- **niet** gelegen is in een **effectief overstromingsgevoelig** gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone**, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering.
- **niet** gelegen is in een **risicozone voor overstroming**, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007.
- **niet** gelegen is in een **signaalgebied** zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

7. NATUUR

Bosdecreet: Het goed is **geen bos** is volgens de wettelijke definitie (artikel 3 Bosdecreet). Hij baseert zich daarvoor op:

- de boskartering 1990;
- de bosreferentielaag 2000;
- en de digitale boswijzer 2018 op www.geopunt.be.

Dit decreet blijft ook van toepassing op onwettig ontboste oppervlakten.

Natuurdecreet: Het goed is **geen** deel uitmaakt (geheel of gedeeltelijk) van een terrein waarop een **goedgekeurd natuurbeheerplan** van toepassing is.

De verkoper verklaart dat het goed **niet gelegen is in:**

- een natuurreservaat (of een uitbreidingsperimeter hiervan),
- het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN-gebieden),
- een Grote Eenheid Natuur (GEN-gebieden),
- een Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) (hieronder vallen de natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingsgebieden),
- een natuurdomein,
- een natuurinrichtingsproject.

Duinendecreet: Het goed is **niet beschermd is als duingebied** of deel uitmaakt van een beschermd duingebied.

SLOTVERKLARINGEN

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Ondergetekende minuuthoudende notaris verklaart dat het recht op geschriften verschuldigd met betrekking tot deze akte honderd euro (€ 100,00) bedraagt.

SLOTBEPALINGEN

Tegenstrijdigheid van belangen

Luidens artikel 9 van de wet van 16 maart 1803 tot regeling van het notarisambt is de notaris verplicht om, indien hij bij opstellen van een akte "tegenstrijdige" belangen of de aanwezigheid van "onevenwichtige bedingen" vaststelt, de aandacht van partijen hierop te vestigen en hen mee te delen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is, en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

In uitvoering van deze verplichting wijst de minuuthoudende notaris partijen er op dat onderhavige akte mogelijk onevenwichtige bedingen bevat, en dat de belangen van de bij onderhavige akte betrokken partijen niet noodzakelijk gelijklopend, mogelijk zelfs tegenstrijdig zijn.

Hierop hebben de partijen, aanwezig of vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaard dat de 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. Voorts verklaren zij dat, zelfs indien er sprake zou zijn van tegenstrijdige belangen of van onevenwichtige bedingen, zij zich niet wensen te laten bijstaan door een raadsman.

Ombudsman

De notaris vestigt de aandacht van de ondergetekenden van huidige akte erop dat er een ombudsman bestaat voor het notariaat, welke kan gecontacteerd worden op volgende website: www.ombudsnotaris.be.

Notariële Aktebank (NABAN) - IZIMI -digitale koffer

De notaris wijst partijen (natuurlijke personen) op de toegang tot de Notariële Aktebank (NABAN) en bijgevolg op de mogelijkheid tot het **raadplegen van de elektronische vorm van alle akten waarbij ze partij zijn sinds 2014** voor zover deze elektronisch geregistreerd werden.

De elektronische vorm van deze akte kan aldus, na registratie, geconsulteerd worden **op de site notaris.be (www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten)**, met behulp van de elektronische identiteitskaart of de app itsme®.

De partijen verklaren te zijn geïnformeerd over de digitale koffer die ter beschikking wordt gesteld door de Federatie van de Belgische notarissen via het platform www.izimi.be. Via zijn digitale koffer heeft elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN.

Bevestiging identiteit

- a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de aan hem 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 voor wat de natuurlijke personen betreft: de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte, rijksregisternummer of identificatienummer in het bisregister, en voor wat de rechtspersonen betreft: de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte en de zetel van de vennootschap of de statutaire zetel alsook het ondernemingsnummer van de partijen overeenkomen met onderhavige vermeldingen.

Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze akte kiezen de partijen woonst op hun respectieve adressen (of, voor wat betreft de partijen-rechtspersonen, op hun respectieve maatschappelijke zetels) zoals hoger vermeld.

Fiscale volmacht

Partijen geven hierbij volmacht aan het kantoor van Geassocieerde Notarissen Natacha Stoop, Sophie Goossens & Nathalie Heyde, te Antwerpen (tweede kanton), om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

WAARVAN AKTE

Verleden op het kantoor van de minuuthoudende notaris, op datum als hoger vermeld.

En na de volledige of gedeeltelijke voorlezing en de volledige toelichting van de akte zoals hoger vermeld, hebben de partijen, de akte en de daaraan aangehecht bijlagen, aanwezig of vertegenwoordigd zoals gezegd, met mij, notaris, ondertekend.

(Volgen de handtekeningen)
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



Voor akte met repertoriumnummer 2250077, verleden op 23 januari 2025

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd vierendertig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 27 januari 2025
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 2914
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

EERSTE BIJLAGE

Geregistreerd zestien blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 27 januari 2025
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 752
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

TWEEDE BIJLAGE

Geregistreerd zestien blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 27 januari 2025
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 752
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 27 januari
2025
Referentie: 57-T-27/01/2025-01125.
Bedrag: tweehonderdvijfentachtig euro (€ 285,00)