

STATUTEN VAN HET GEBOUW : "RESIDENTIE TER WILGHEN"

In het jaar negentienhonderd vijffennegentig.

De zevende november.

Voor Erik Celis, notaris te Antwerpen.

IS GEKOMEN :

De naamloze vennootschap "FINSPICO", gevestigd te Antwerpen, Quinten Matsijslei 36-37.

De vennootschap werd opgericht als een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid bij akte verleden voor notaris Antoine Smets te Antwerpen op dertig juli negentienhonderd vijffenzestig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tien augustus nadien onder nummer 26.590.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd en de vennootschap werd omgevormd naar een naamloze vennootschap bij akte verleden voor notaris Celis te Antwerpen op vierentwintig juli negentienhonderd negentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het staatsblad van veertien augustus nadien onder nummer 900814-436.

Ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen onder nummer 167.206 en hebbende het B.T.W.-nummer 404.640.250.

Hier vertegenwoordigd door twee bestuurders, ingevolge de statuten en benoemd bij de laatste statutenwijziging :

- de heer Leon Marcel Gotlib, bestuurder van vennootschappen, wonende te Antwerpen, Quinten Matsijslei 37;
- de heer Raphaël Werner, advocaat, wonende te Antwerpen, Quinten Matsijslei 37.

Hierna konventioneel genoemd "komparant".

Welke komparant mij, notaris, verzocht heeft akte te verlijden van hetgeen volgt :

STATUTEN VAN HET GEBOUWBESCHRIJVING VAN HET GOED

Komparant is eigenaar van volgend onroerend goed :

STAD ANTWERPEN district LINKER OEVER.

Een appartementsgebouwencomplex, op en met grond, te Antwerpen-Linkeroever, in de nabijheid van de Charles De Costerlaan, ten kadaster bekend volgens nagemeld plan, dertiende afdeling sectie N nummers of delen van nummers 129, 865/v, 865/y, 866/x en 671/h voor een oppervlakte volgens zelfde plan van drieduizend zevenenveertig vierkante meter vierenvijftig vierkante decimeter.

Zoals deze grond staat afgebeeld als "LOT B" op een grondplan opgemaakt door Johan Vanderauwera op zes oktober negentienhonderd vijffennegentig, dat hieraan gehecht zal blijven.

Volgens dit plan is dit lot B gelegen met de toegang via de Paul Housmansstraat en met de lange zijde achteraan aan de Adolf Menystraat en zou het gebouw als politienummers krijgen "Paul Housmansstraat 2, 4, 6 en 8".

RECHTSHANDELING

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist de komparant het appartementsgebouw

J051928

afblad



te stellen onder het regime van gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 577-2 § 9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

#### STATUUT VAN MEDEEIGENDOM

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privatieve delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of dat met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Er werd een reglement van medeëigendom opgemaakt dat bevat:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere medeëigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;

3° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;

4° de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;

5° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;

6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

Dit reglement van medeëigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van medeëigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De bepalingen van deze statuten van het gebouw (*strictu sensu*) zullen eventueel gelden als afwijkingen of aanvullingen van het reglement van mede-eigendom dat hierna wordt opgenomen; de bepalingen in de statuten van het gebouw hebben in ieder geval voorrang op deze in het reglement.

Er kan eveneens een reglement van orde vastgesteld worden betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw; dit reglement kan opgemaakt worden per huisnummer en dus per ingang; het kan ook opgemaakt worden voor heel het complex. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie vierden van de stemmen; deze breuk wordt bepaald naargelang of het betrekking heeft op heel

het complex, dan wel per ingang.

De komparant voegt nu reeds voor het hele gebouw in bijlage zulk een reglement.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Dit gebouw hoort de komparant toe om het te hebben laten oprichten op grond aangekocht onder grotere oppervlakte van de IMALSO te Antwerpen, bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen de dato twintig januari negentienhonderd vierennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op zeven februari nadien, boek 7473 nummer 16.

De vennootschap "Imalso", voornoemd, was voorheen eigenares van de grond, ingevolge inbreng door de Belgische Staat bij haar oprichtingsakte verleden op negen maart negentienhonderd negenentwintig, overgeschreven ten eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op zeventien december daarna, deel 1324 nummer 1.

PLANNEN

Het gebouw wordt in deze akte beschreven op basis van het hieraan gehechte stel van acht plannen, opgemaakt door architect Herman Soetens te Antwerpen-Berchem op drie juni negentienhonderd vierennegentig, met verschillende wijzigingen van latere datum.

De komparant verklaart dat deze plannen konform zijn met de bouwvergunning en de uitvoering.

De eventuele aanduidingen "voor" en "achter" en "links" en "rechts" dienen begrepen te worden als gezien met het aangezicht naar de gevel met de ingangen.

BOUWVERGUNNING

Betreffende het gebouw werd bouwvergunning bekomen op dertig juni negentienhonderd vierennegentig onder nummer DROV/AN1/94/B/831 (als wijziging aan de bouwvergunning AN1/93/B/0915), uitgaande van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen.

De tekst van deze bouwvergunning met haar aanhangsels en stede-  
bouwkundige voorschriften, wordt hieraan gehecht en de komparant  
verplicht er zich toe het gebouw op te richten volgens de hieraan  
gehechte plannen, met inachtneming van de stede-  
bouwkundige opgelegde  
voorwaarden en het lastenboek.

ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Dienaangaande staan er in akte van aankoop verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op twintig januari negentienhonderd vierennegentig, een reeks bijzondere voorwaarden opgelegd door Imalso.

De toekomstige eigenaars zullen door het enkel feit van de ver-  
krijging dienaangaande gesubrogeerd worden in alle rechten en ver-  
plichtingen, in zoverre deze bedingen nog van toepassing zijn.

2. Door de juridische verdeling in privatieve delen en  
gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen medeëigendom, ontstaan  
er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze  
erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van  
het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de  
huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk  
Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen

2<sup>o</sup>blad  
js  
L  
07A

die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven.

Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

3. De komparant verklaart vervolgens bij deze ten titel van eeuwigdurende erfdiensbaarheid en onvergeld in voordeel en ten laste van allen en van ieder der te vormen privatieve kavels te vestigen : de doorgang van alle leidingen, kanalisaties, pijpen en schoorsteenpijpen, nodig voor alle hogerliggende, lagerliggende en naastliggende lokalen.

4. Verder werd in het voordeel van dit gebouwencomplex en lastens de voorliggende gronden, toebehoord hebbende aan de komparant, volgende erfdiensbaarheid van overgang voor alle voertuigen en personen gevestigd in de akte verleden voor notaris De Loose met tussenkomst van ondergetekende notaris, beiden te Antwerpen, op elf oktober negentienhonderd viereennegentig, waarvan de tekst letterlijk luidt als volgt :

"De partijen verklaren een eeuwigdurende en onvergelde overgang te vestigen in voordeel voor alle personen en voertuigen die een wettig belang hebben, lastens de wegen aangeduid op bovengemeld plan van zes oktober negentienhonderd vijfennegentig met de benaming "Paul Housmansstraat" en "Adolf Menystraat", als weg naar de inrit van "LOT B" en naar de vierenzestig parkings, teneinde de opgerichte gebouwen G en H (zijnde LOT B) alsmede de eraanpalende gronden en parkings te bereiken. Tevens wordt een zelfde erfdiensbaarheid gevestigd lastens de strook aangeduid als brandweg doch slechts ingeval van brand of andere ramp.

Deze erfdiensbaarheden houden ook het recht in om in deze beide stroken alle leidingen aan te leggen die dienstig zouden kunnen zijn voor de bouwwerken."

De toekomstige eigenaars zullen door het enkel feit van de verkrijging dienaangaande gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen, in zoverre deze bedingen nog van toepassing zijn.

#### VERDELING VAN HET GEBOUW

Het gebouw op en met grond wordt verdeeld in vijf complexen; namelijk complex AB, CD, EF, GH, en I.

Het complex AB, hebbende volgens aangehecht inplantingsplan dedato zes oktober negentienhonderd vijfennegentig, het huisnummer "8", zijnde de vierde ingang gezien vanuit de Paul Housmansstraat, bestaat uit twaalf appartementen.

Het complex CD, hebbende volgens aangehecht inplantingsplan het huisnummer "6", zijnde de derde ingang gezien vanuit de Paul Housmansstraat, bestaat uit twaalf appartementen.

Het complex EF, hebbende volgens aangehecht inplantingsplan het huisnummer "4", zijnde de tweede ingang gezien vanuit de Paul Housmansstraat, bestaat uit twaalf appartementen.

Het complex GH, hebbende volgens aangehecht inplantingsplan het huisnummer "2", zijnde de eerste ingang gezien vanuit de Paul Housmansstraat, bestaat uit twaalf appartementen.

Het complex I, zijnde het ondergrondse garagecomplex dat zich uitstrekt onder de vier andere complexen, bestaat uit veertig

autostaanplaatsen en zeventwintig bergingen.

In totaal bestaat het gehele gebouw uit honderdvijftien privatieve kavels.

Deze wilsuiting, geakteerd in deze akte, brengt vanaf dit ogenblik de privatieve kavels met eraan verbonden gemeenschappelijke delen tot stand welke totaal van elkaar onderscheidene goederen uitmaken en welke ieder het voorwerp kunnen uitmaken van eigendoms-overdracht.

Elk van deze privatieve kavels omvat :

a) de privatieve delen die uitsluitende eigendom zijn van een eigenaar en die worden opgesomd bij de beschrijving van de privatieve kavels.

b) delen die gemeen zijn en die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars in het gehele gebouw, beschreven onder de beschrijving van het gebouw; deze delen worden genoemd "ALGEMENE GEMENE DELEN".

c) delen die gemeen zijn en die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars in zelfde complex (AB, CD, EF, GH of I), beschreven onder de beschrijving van het gebouw; deze delen worden genoemd "GEMENE DELEN AB, CD, EF, GH en I".

BESCHRIJVING VAN DE GEMENE DELEN EN OPSOMMING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Het gebouw wordt in deze akte beschreven op basis van het voormelde en hieraangehechte stel van plannen.

Behoren tot de algemene gemene delen : de grond voor zijn gehele oppervlakte, de beplantingen, de afsluitingen, de inritten en wandelpaden, de stoepen, de grondvesten, de betonnen delen en/of het geraamte, pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de terras-constructies, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding en versiering der schouwen en gevels, de verluchtingen, de roosteringen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de daken met hun bedekking en aflopen, de ruimten voor algemene nutsvoorzieningen zoals de ruimten voor AWW met drukgroep, gas en electriciteit, de leidingen dienstig voor het gehele gebouwencomplex van alle aard voor water, gas, electriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen en de ruimten die tot het uitsluitend en particulier gebruik van één complex of één appartement zouden dienen.

Behoren respectievelijk telkens tot de gemene delen AB, CD, EF en GH :

- \* in de kelder : de liftkoker met hall, traphall met trappen.
- \* op het gelijkvloers : de ingang met de deur, de inkomhall en de traphall en de trappen, de eventuele plaatsen voor de tellers, de volledige liftinstallatie, de liftschacht en toebehoren, de installaties voor parlofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de eventuele veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand

3<sup>o</sup>blad

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

J051929



of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, en alle delen van het respectievelijk deel van het gebouw, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der medeëigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

\* op de verdiepingen één tot en met vier : traphall en liftschacht.

\* op de dakverdieping : traphall en machinekamer lift.

Behoren tot de gemene delen I : de inrit met de volledige uitrusting, de poort met bedieningsmechanismen, de volledige manoeuvreerruimte en doorrit buiten de lijnen der private staanplaatsen, de verluchttingsinstallatie, aflopen, putjes en andere technieken, de pompput en pompinstallatie, de toegang naar de liften met de deuren, en alle delen van het garagegeheel welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der medeëigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen die tot het gebruik van alle medeëigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

#### OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van het appartement met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de bekleding der binnenmuren met decoratie, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat of op de binnenplaats, de tussendeuren, de deuren naar traphalls, de keukeninrichting, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken private kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de private kavel.

Zelfs wat zich buiten de private kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaat, zoals: balkon- en terrasrelingen en vloeren, private water-, elektriciteitsgas-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en brievenbus.

#### VERDELING DER GEMENE DELEN

De algemene gemene delen worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten en aan de private kavels verbonden, rekening houdend met de waarde van de respectieve kavels, zoals beschreven in de nagemelde beschrijving van de private kavels.

De gemene delen AB, EF en GH worden telkens verdeeld in tweeduizendtweehonderd éénendertig/tweeduizendtweehonderd éénendertigsten (2.231/2.231sten) en aan de private kavels verbonden, rekening houdend met de waarde van de respectieve kavels, zoals beschreven in de nagemelde beschrijving van de private kavels.

De gemene delen CD worden verdeeld in tweeduizendtweehonderd dertig/tweeduizendtweehonderd dertigsten (2.230/2.230sten) en aan de private kavels verbonden, rekening houdend met de waarde van de respectieve kavels, zoals beschreven in de nagemelde beschrijving van de private kavels.

De gemene delen I worden verdeeld in duizendzevenenzeventig/duizendzevenenzeventigsten (1.077/1.077sten) en aan de private kavelen verbonden, rekening houdend met de waarde van de respectieve kavelen, zoals beschreven in de nagemelde beschrijving van de private kavelen.

Voor de overzichtelijkheid wordt hierna een tabel opgenomen met de verdeling van de gemene delen; de tekst prevaleert in elk geval de tabel.

De toekomstige eigenaars zijn gehouden de toekenning van het vastgestelde aandeel in de gemene delen onherroepelijk te aanvaarden, zelfs indien later zou blijken dat er een wanverhouding zou bestaan tussen enerzijds het aan elke kavel toegekend aantal aandelen en anderzijds de respectieve toekomstige waarde, met inachtnaam van volgende uitzonderingen :

a) een definitieve rechterlijke beslissing die de verdeling wijzigt;

b) nadien aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATE KAVELN MET DE ERAAN VERBONDEN AANDELEN IN DE GEMENE DELEN

Kelder verdieping minus één :

- De autostaanplaatsen genummerd van één (1) tot en met veertig (40), omvatten elk :

a. In private en uitsluitende eigendom: de eigenlijke staanplaats binnen de lijnen.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijfentwintig/tienduizendsten in de algemene gemene delen en vijfentwintig/duizendzevenenzeventigsten in de gemene delen I.

- De bergingen genummerd van één (1) tot en negen (9), van elf (11) tot en met achttien (18) van twintig (20) tot en met vierentwintig (24) en zesentwintig (26), omvatten elk :

a. In private en uitsluitende eigendom: de eigenlijke bergruimte met de deur.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : drie/tienduizendsten in de algemene gemene delen en drie/duizendzevenenzeventigsten in de gemene delen I.

- De bergingen genummerd tien (10), negentien (19), vijfentwintig (25) en zevenentwintig (27), omvatten elk :

a. In private en uitsluitende eigendom: de eigenlijke bergruimte met de deur.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : twee/tienduizendsten in de algemene gemene delen en twee/duizendzevenenzeventigsten in de gemene delen I.

Gelijkvloers

- Het appartement "A0", dat omvat :

a. In private en uitsluitende eigendom: inkomhall, living met terras, keuken, twee slaapkamers, wc, badkamer en berging.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdvijfenzeventig/tienduizendsten in de algemene gemene delen en honderdvijfenzeventig/tweeduizendtweehonderdeenendertigsten in de gemene delen AB.

4<sup>o</sup>blad  
L  
07

- Het appartement "B0", dat omvat :
  - a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, living met terras, keuken met berging, twee slaapkamers, wc, en badkamer.
  - b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdtachtig/tienduizendsten in de algemene gemene delen en honderdtachtig/tweeduizendtweehonderd    ndertigsten in de gemene delen AB.
- Het appartement "C0", dat omvat :
  - a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, living met terras, keuken met bergplaats, twee slaapkamers, wc, en badkamer.
  - b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdtachtig/tienduizendsten in de algemene gemene delen en honderdtachtig/tweeduizendtweehonderddertigsten in de gemene delen CD.
- Het appartement "D0", dat omvat :
  - a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, living met terras, keuken met berging, twee slaapkamers, wc, badkamer en berging.
  - b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdvijfenzeventig/tienduizendsten in de algemene gemene delen en honderdvijfenzeventig/tweeduizendtweehonderddertigsten in de gemene delen CD.
- Het appartement "E0", dat omvat :
  - a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, living met terras, keuken met berging, twee slaapkamers, wc, badkamer en berging.
  - b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdvijfenzeventig/tienduizendsten in de algemene gemene delen en honderdvijfenzeventig/tweeduizendtweehonderd    ndertigsten in de gemene delen EF.
- Het appartement "F0", dat omvat :
  - a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, living met terras, keuken met berging, twee slaapkamers, wc, en badkamer.
  - b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdtachtig/tienduizendsten in de algemene gemene delen en honderdtachtig/tweeduizendtweehonderd    ndertigsten in de gemene delen EF.
- Het appartement "G0", dat omvat :
  - a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, living met terras, keuken met berging, twee slaapkamers, wc, en badkamer.
  - b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdtachtig/tienduizendsten in de algemene gemene delen en honderdtachtig/tweeduizendtweehonderd    ndertigsten in de gemene delen GH.
- Het appartement "H0", dat omvat :
  - a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, living met terras, keuken, twee slaapkamers, wc, badkamer en berging.
  - b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdvijfenzeventig/tienduizendsten in de algemene gemene delen en honderdvijfenzeventig/tweeduizendtweehonderd    ndertigsten in de gemene delen GH.
- Eerste, tweede, derde en vierde verdieping
- Het appartement "A 1/2/3/4", omvat telkens :
  - a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, living met terras, keuken met berging, drie slaapkamers, wc, en badkamer.



b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdnegen-tig/tienduizendsten in de algemene gemene delen en honderdnegen-tig/tweeduizendtweehonderd  nendertigsten in de gemene delen AB.

- Het appartement "B 1/2/3/4", omvat telkens :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, living met terras, keuken met berging, twee slaapkamers, wc, en badkamer.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdvijfen-tachtig/tienduizendsten in de algemene gemene delen en honderdvijfen-tachtig/tweeduizendtweehonderd  nendertigsten in de gemene delen AB.

- Het appartement "C 1/2/3/4", omvat telkens :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, living met terras, keuken met berging, bergplaats, twee slaapkamers, wc, en badkamer.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdnegen-tig/tienduizendsten in de algemene gemene delen en honderdnegen-tig/tweeduizendtweehonderddertigsten in de gemene delen CD.

- Het appartement "D 1/2/3/4", omvat telkens :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, living met terras, keuken met berging, twee slaapkamers, wc, badkamer en berging.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdvijfen-tachtig/tienduizendsten in de algemene gemene delen en honderdvijfen-tachtig/tweeduizendtweehonderddertigsten in de gemene delen CD.

- Het appartement "E 1/2/3/4", omvat telkens :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, living met terras, keuken met berging, bergplaats, twee slaapkamers, wc, badkamer en berging.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdvijfen-tachtig/tienduizendsten in de algemene gemene delen en honderdvijfen-tachtig/tweeduizendtweehonderd  nendertigsten in de gemene delen EF.

- Het appartement "F 1/2/3/4", omvat telkens :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, living met terras, keuken met berging, twee slaapkamers, wc, en badkamer.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdnegen-tig/tienduizendsten in de algemene gemene delen en honderdnegen-tig/tweeduizendtweehonderd  nendertigsten in de gemene delen EF.

- Het appartement "G 1/2/3/4", omvat telkens :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, living met terras, keuken met berging, twee slaapkamers, wc, en badkamer.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdvijfen-tachtig/tienduizendsten in de algemene gemene delen en honderdvijfen-tachtig/tweeduizendtweehonderd  nendertigsten in de gemene delen GH.

- Het appartement "H 1/2/3/4", omvat telkens :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, living met terras, keuken met berging, drie slaapkamers, wc, en badkamer.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdnegen-tig/tienduizendsten in de algemene gemene delen en honderdnegen-

5<sup>o</sup>blad

J051930

07  
k





tachtig/tweeduizendtweehonderdéeëndertigsten in de gemene delen GH.

- Het appartement "H 5", omvat :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, living met terras, keuken met berging, drie slaapkamers, wc, en badkamer.

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid : honderdéeennegentig/tienduizendsten in de algemene gemene delen en honderdéeennegentig/tweeduizendtweehonderdéeëndertigsten in de gemene delen GH.

TABEL DER GEMENE DELEN

NR.	KAVEL	AFKORTING	10.000sten	AB/EF/GH	CD	I
1.	Parking	P1 t.e.m. P40	25			25
2.	Berging	B1 t.e.m. B9	3			3
		B11 t.e.m. B18	3			3
		B20 t.e.m. B24	3			3
		B26	3			3
		B10, B19,	2			2
		B25, B27	2			2
3.	Appartement	A 0	175	175		
4.	Appartement	B 0	180	180		
5.	Appartement	C 0	180		180	
6.	Appartement	D 0	175		175	
7.	Appartement	E 0	175	175		
8.	Appartement	F 0	180	180		
9.	Appartement	G 0	180	180		
10.	Appartement	H 0	175	175		
11.	Appartement	A 1	190	190		
12.	Appartement	B 1	185	185		
13.	Appartement	C 1	190		190	
14.	Appartement	D 1	185		185	
15.	Appartement	E 1	185	185		
16.	Appartement	F 1	190	190		
17.	Appartement	G 1	185	185		
18.	Appartement	H 1	190	190		
19.	Appartement	A 2	190	190		
20.	Appartement	B 2	185	185		
21.	Appartement	C 2	190		190	
22.	Appartement	D 2	185		185	
23.	Appartement	E 2	185	185		
24.	Appartement	F 2	190	190		
25.	Appartement	G 2	185	185		
26.	Appartement	H 2	190	190		
27.	Appartement	A 3	190	190		
28.	Appartement	B 3	185	185		
29.	Appartement	C 3	190		190	
30.	Appartement	D 3	185		185	
31.	Appartement	E 3	185	185		
32.	Appartement	F 3	190	190		
33.	Appartement	G 3	185	185		

6<sup>o</sup>blad  
 L  
 27  
 R

34.	Appartement	H 3	190	190	
35.	Appartement	A 4	190	190	
36.	Appartement	B 4	185	185	
37.	Appartement	C 4	190		190
38.	Appartement	D 4	185		185
39.	Appartement	E 4	185	185	
40.	Appartement	F 4	190	190	
41.	Appartement	G 4	185	185	
42.	Appartement	H 4	190	190	
43.	Appartement	A 5	191	191	
44.	Appartement	B 5	185	185	
45.	Appartement	C 5	190		190
46.	Appartement	D 5	185		185
47.	Appartement	E 5	185	185	
48.	Appartement	F 5	191	191	
49.	Appartement	G 5	185	185	
50.	Appartement	H 5	191	191	

TOTAAL : 10.000 2.231 2.230 1.077

WIJZIGINGEN : VOORBEHOUD EN VOLMACHT

1. De komparant behoudt zich het recht voor, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, tijdens de konstruktiewerkzaamheden en/of de verkoopperiode aan de plannen en de uitvoering ervan alle veranderingen aan te brengen :

- 1.1. om het gebruik van de gemene delen te verbeteren;
- 1.2. om de hierna vermelde wijzigingen sub 2. te verwezenlijken.

2. De komparant houdt zich bovendien het recht voor om :

2.1. niet verkochte privatieve kavels te verleggen of te voegen bij andere kavels of zelfs delen ervan in de gemene delen op te nemen; zo ook kunnen van de gemene delen bepaalde delen of ruimtes afgenomen worden en bij bepaalde private kavels gevoegd worden.

De komparant kan onder toezicht van de architect, zowel tijdens de opbouw als na de oprichting, de indeling, de afwerking en om het even wat van of betreffende één of meerdere privatieve kavels wijzigen en aanpassen aan de praktische uitvoering van de werken en desiderata van de kopers.

2.2. de onderverdeling van de aandelen in de gemene delen van de niet-verkochte kavels te wijzigen, zonder dat hierdoor het totaal aantal aandelen in de gemene delen wordt veranderd.

2.3. privatieve eigendoms-en/of gebruiksrechten toe te kennen aan om het even wie betreffende de gemene ruimten indien deze ruimten om één of andere reden niet als dusdanig dienen gebruikt te worden of naar elders in het complex of daarbuiten worden verplaatst.

Tevens houdt de komparant zich het recht voor om in eigen naam en in deze van de mede-eigenaars, elke overeenkomst, onder meer de vestiging van een opstalrecht of een erfpacht en zelfs een verkoop, af te sluiten met om het even welke maatschappij voor nutsvoorziening, zowel in het voordeel van dit gebouw als in voordeel van de omliggende gebouwen, en dit ook met betrekking tot gemene en/of privatieve delen in het gebouw. Elke toekomstige vergoeding die

daarvoor zou betaald worden komt uitsluitend toe aan de komparant, zonder vergoeding of verrekening met wie dan ook.

2.4. de bestemming of de functie van de kavels zoals deze in de statuten van het gebouw of de aangehechte stukken wordt bepaald of gesuggereerd te wijzigen, indien daardoor de verkoop van de betrokken kavel wordt vergemakkelijkt.

2.5. na de hierbovenvermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijk opvatting of tot iedere andere, verenigbaar met de techniek en de stevigheid van het gebouw.

3. Al de maten op de plannen aangeduid worden slechts gegeven ten titel van inlichting; de werkelijke uitvoering van de konstrukties zal steeds primeren boven de plannen; een afwijking is dus toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal.

De komparant behoudt zich eveneens het recht voor de voorziene materialen te vervangen door materialen van gelijkwaardige kwaliteit.

Alhoewel de bouwwerken principieel zullen uitgevoerd worden volgens het koperslastenboek (bestek), waarvan de kopers een exemplaar zullen ontvangen, behoudt de komparant zich het recht voor aan dit koperslastenboek die wijzigingen aan te brengen, die hem toegelaten zijn ingevolge de bepalingen in deze akte.

De komparant zal, volgens de wensen van de kopers of op eigen initiatief, ook wijzigingen kunnen aanbrengen aan de afwerking van de gevels of aan andere elementen die het buitenaanzicht van het gebouw beïnvloeden.

4. Al deze konstruktieve wijzigingen zoals voorzien hiervoor zullen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect aangenomen door de komparant, zolang hij mede-eigenaar is en nadien uitsluitend door een architect aanvaard door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

De erelonen van de architect zullen uitsluitend ten laste zijn van de partij die de werken doet uitvoeren; deze werken zullen moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk het genot van de bewoners van het gebouw stoort; te dien einde zal er gebruik gemaakt worden van de meest geëigende technieken.

De eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de andere mede-eigenaars voor alle schade die er zou kunnen uit voortvloeien, hetzij aan de gemene delen, hetzij aan de privaatieve delen, en hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten herstellen.

5. De wijzigingen mogen nochtans, noch het volume, noch de oppervlakte van de kavels die reeds zouden verkocht zijn, verminderen.

6. Ingeval van uitvoering van de wijzigingen, waarvan hiervoor sprake, zullen deze geakteerd worden, hetzij in een bijzondere verbeterende, wijzigende of aanvullende akte, hetzij in de akte van vreemding van de gewijzigde kavels, aan welke akte dan het plan met de gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

#### VOLMACHT

Alle verkrijgers verbinden er zich toe om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel en meer in het bijzonder telkens een aanvul-

4<sup>o</sup>blad

07  
R

J051931



lende of wijzigende statuten van het gebouw nodig is, ingevolge de verandering van konstrukties of plannen of om welke oorzaak ook, op eerste verzoek van de komparant kosteloos hun medewerking te verlenen voor de ondertekening van bedoelde aanvullende of wijzigende akten.

Door het ondertekenen van enige aankoopakte in verband met de privatieve delen van het gebouw, voorwerp van onderhavige akte, geven de kopers uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht aan de komparant, kunnende alleen handelen, om voor hen en in hun naam alle nodige, wijzigende en/of aanvullende statuten van het gebouw op te stellen en de ondertekenen, daarin alle wijzigingen aan deze statuten van het gebouw - konform voorgaande -, konstrukties, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de uitvoering van hetgeen voorafgaat of volgt, zelfs niet uitdrukkelijk in deze volmacht vervat, met belofte van bekrachtiging.

Deze volmachten en alle andere voorzien in onderhavige akte en in de mogelijke wijzigende statuten van het gebouw, door de verkrijgers van een kavel in het voordeel van de komparant verleend, dienen beschouwd te worden als zijnde gesteld in voordeel van de gevormachtigde teneinde een goede verwezenlijking van het projekt mogelijk te maken en ook om deze verwezenlijking of noodzakelijke wijzigingen aan de statuten van het gebouw op een pragmatische wijze door te voeren.

Hieruit volgt dat :

1. Al de volmachten met recht van in de plaatsstelling toegekend door de verkrijgers of hun rechthebbenden aan de komparant de onherroepelijkheid als essentiële voorwaarde kennen, zonder dewelke de verkoop niet tot stand zou zijn gekomen.

2. Al deze volmachten niet alleen onherroepelijk zijn, maar ook post mortem behouden blijven, bovendien zullen zij geacht worden over te gaan op de rechthebbenden en rechtverkrijgenden in alle rechten van de lastgever-verkrijger.

Zodoende zal ieder rechtsopvolger gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de onherroepelijke volmachten voortkomende uit deze akte.

#### REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

#### HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING

#### Artikel 1: STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de medeëigendom, wordt een reglement van medeëigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de medeëigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de statuten van het gebouw vormt dit reglement van medeëigendom de statuten van de medeëigendom.

Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie/vierden der stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of

het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen; om een bepaalde wijziging door te voeren dient deze meerderheid bekeken te worden per complex afzonderlijk. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de medeëigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen; ook hier dient men steeds de meerderheid te berekenen per complex afzonderlijk. De verdeling van de aandelen in de medeëigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle medeëigenaars in heel het gebouwencomplex. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

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 medeëigendom.

Artikel 3: ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

Vanaf het ontstaan van de onverdeeltheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van medeëigenaars van het gebouw "TER WILGHEN" te 2050 Antwerpen, Paul Housmansstraat 2-4-6-8" met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw. Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

De vereniging van medeëigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

Behoudens indien de medeëigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 34 lid 2 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK II: RECHTEN EN PLICHTEN

Artikel 4: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaatief deel. Een medeëigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van medeëigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen

8°blad  
L  
07  
R

mits goedkeuring bij vier/vijfden van alle stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 5 : GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemene delen, zoals inkomhallen, de trappen en doorgangen moeten ten allen tijde vrij toegankelijk blijven.

Het is verboden in de inkomhallen kinderwagens, fietsen of privatieve voorwerpen te plaatsen.

Er mag in doorgangen, hallen, enzovoort, geen huishoudelijk werk gedaan worden, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, schoonmaken van meubels of poetsen van schoenen.

Alle verhuizingen dienen te gebeuren via de buitenzijde van het gebouw en nooit via de traphallen en de liften.

Artikel 6: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere medeëigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Het is aan de eigenaars verboden hun kavel(s) in kleinere delen te verkopen, behoudens aan een mede-eigenaar in het gebouw.

Verhuring van afzonderlijke kamers is, behoudens voorafgaandelijke toestemming van de algemene vergadering, uitdrukkelijk verboden.

Ieder medeëigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn kavel alleen instellen na de syndicus daarover te hebben ingelicht, die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.

Artikel 7: VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder medeëigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de vertrekken van de andere medeëigenaars.

Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen in dit complex (AB, CD, EF of GH).

Het is altijd toegelaten, zowel aan de komparant als aan latere eigenaars van kavels in het gebouw om twee of meer kavels van het gebouw die zich naast elkaar, of op verschillende niveaus bevinden, maar die elkaar aan zoldering of vloer raken, te verenigen, teneinde een duplex te vormen, eventueel door een private binnentrap verbonden zijnde.

In deze gevallen zullen de kwotiteiten in de gemene delen toegekend aan de verenigde privatieve kavels opgeteld worden.

De privatieve eigendommen die aan elkaar palen, ook in verschillende complexen gelegen, mogen dus samengevoegd worden in één enkele privatieve eigendom, indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren; hiervoor is geen bijzondere toelating vereist.



De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Artikel 8: STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privaatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van al de stemmen in het gebouwencomplex.

Dit betreft ondermeer de ingangsdeuren van de verschillende ingangen, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuningen, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buitenuit zichtbaar is. De algemene vergadering van medeëigenaars stelt éénvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

De mede-eigenaars en hun huurders of bewoners mogen noch aan de vensters, noch op de terrassen enig voorwerp plaatsen, zoals uithangborden, reclamen, provisiekasten, schotelantennes, linnen of vuilnisbakken, dat zichtbaar is vanop de straat.

Het is aan de eigenaars eveneens verboden, zelfs binnen hun lokalen, enige wijzigingen toe te brengen aan de gemene delen, zonder akkoord van de algemene vergadering.

Er mogen aan de ramen in de gevels geen opbouwrolluiken worden aangebracht.

Het is evenwel wel toegelaten zonnetenten aan te brengen aan de ramen, die evenwel allen van eenzelfde kleur moeten zijn vast te stellen door komparant, zolang hij het beheer zal uitoefenen en nadien door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Artikel 9: GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaatief deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de medeëigenaars die erop zijn aangesloten, beslissend met een volstreckte meerderheid van de stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

Artikel 10: PERSOONLIJKE LEIDINGEN

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaatieve gedeelten. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering, beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen van het gehele gebouwencomplex.

9<sup>e</sup>blad  
L  
J  
R

J051932



Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der medeëigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 11: BESTEMMING VAN PRIVATIEVE DELEN

Er mag in het gebouw geen enkele groot- of kleinhandel in geest van een winkel of klein-industrie noch horeca-activiteit uitgeoefend worden, behoudens mits schriftelijke toestemming van komparant zolang hij mede-eigenaar is en nadien mits toestemming van de algemene vergadering van heel het gebouwencomplex; deze toestemming is van permanente aard kan enkel betrekking hebben op de kavels op het gelijkvloers, waar mits gezegde toestemming alsdan een handel is toegelaten.

Alle appartementen zijn bestemd om te wonen, maar mogen eveneens dienen tot de uitoefening van een vrij beroep of kantoor.

Er mag in het eigendom geen enkel depot gemaakt worden van brandstoffen.

Enkel de komparant kan aan deze bestemmingsvoorschriften een permanente afwijking toestaan, zolang hij nog eigenaar is van enige kavel in het gebouw; nadien komt deze bevoegdheid toe aan de vergadering der mede-eigenaars, beslissende per complex.

Artikel 12 : VUILSCHUIVEN

Er zijn geen vuilnisschuiven voorzien.

Artikel 13 : DIEREN

De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners worden toegelaten, ten titel van gedoogzaamheid, dieren te herbergen, doch alleen honden, katten of huisvogels.

Indien nochtans een dier een oorzaak is van enige storing kan de algemene vergadering, beslissende per complex, maar ook de syndicus, de toelating intrekken.

Artikel 14 : RUST

Mede-eigenaars, hun huurders, personeel en andere bewoners van het eigendom moeten het eigendom bewonen als "goede huisvader".

Zij moeten zorg dragen dat de rust in het eigendom niet verstoord wordt door hun toedoen.

Zij mogen geen storend gerucht maken of toelaten.

Alle elektrische toestellen moeten voorzien zijn van antiparasietenstelsels, teneinde de radio en T.V.-ontvangsten niet te storen.

Plaatsing van motoren, andere dan deze voor huishoudelijke toestellen, is verboden.

De eigenaars mogen hun appartement slechts verhuren mits in het huurceel de artikels van huidig reglement te doen opnemen of minstens er naar te verwijzen.

Artikel 15 : PUBLICITEIT

Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van het gebouw, tenzij voor de eventuele commerciële kavels, die dan een lichtreklame mogen aanbrengen tot onder het raam van de verdieping erboven, mits deze reclame geschiedt zonder flitsend licht en ook niet lichtdoorlatend is in de richting van de verdieping erboven.

In elk geval dient de plaatsing en de aard van deze lichtreklame de toelating te verkrijgen van de komparant of, wanneer deze geen mede-eigenaar meer zou zijn, van de algemene vergadering der mede-eigenaars van heel het gebouw; zulk een toelating kan nadien niet ingetrokken worden.

Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en terrassen van de kavels (behoudens de eventuele commerciële kavels), op de buitenmuren, gangen, doorgangen en trapzalen, tenzij tijdelijke mededelingen in verband met het "te koop" of "te huur" zijn van de kavel zelf.

Deze mededeling mag voor maximum zes maanden ook aangebracht worden aan de voordeur of op de voormuur, aan te duiden op een plaats door de syndicus.

Tot de oplevering van alle privatieve delen mogen er slechts verhuurings- en/of verkoopsaffiches aangebracht worden door het verkoopsbureel aangesteld door de komparant.

Het is toegelaten aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner en aan de ingang deur van het gebouw platen, dragende de naam en beroep van de bewoners, hun dagen en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdieping.

De platen waarvan hierboven sprake moeten echter van een model zijn, aanvaard door de komparant, zolang hij mede-eigenaar is, en nadien door de algemene vergadering beslissende per complex.

Artikel 16 : BRIEVENBUSSEN

Brievenbussen moeten éénvormig de naam dragen van de gebruiker en eventueel het nummer van verdieping en/of appartement.

Artikel 17 : DAKEN

Niemand mag van de daken gebruik maken zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars van heel het gebouwencomplex.

Er zal en mag op het dak geen antenne geplaatst worden, behoudens mits schriftelijke toestemming van de komparant, zolang hij mede-eigenaar is, en nadien mits toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars van het gehele gebouwencomplex.

Artikel 18 : AUTOSTAANPLAATSEN

a) De autostaanplaatsen, welke allen een afzonderlijk juridisch bestaan hebben, mogen toebehoren aan personen al dan niet eigenaars van een andere kavel in het gebouw.

b) Alle eigenaars van autostaanplaatsen zullen onderling aan elkaar toegang moeten verlenen teneinde het plaatsen van de wagens niet te hinderen, zo zal ieder van hen verplicht zijn de wagen te plaatsen op de aslijn van de standplaats.

Geen enkel voorwerp dat de aanpalende eigenaars zou hinderen mag aan de zijkanten van een voertuig geplaatst worden.

No 66 ad

h  
07  
r

De toegankelijkheid om de autostaanplaatsen te bereiken zonder te manoevreren wordt niet gewaarborgd.

c) Het is ten strengste verboden :

- kinderen in de garagelokalen te laten spelen.
- er met fietsen, moto's enzovoorts rond te rijden.
- in de garages te roken, of er lucifers, of lichtgevend materialen met vrije vlam te ontsteken.
- er benzine, olie of andere ontvlambare produkten te stapelen.
- gebruik te maken van geluidmakende verwittigingstoestellen.
- te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoevreren.

d) het is elke eigenaar van een open autostaanplaats toegelaten om deze op eigen kosten om te vormen tot een gesloten autobox, mits hij voorafgaandelijk en schriftelijk het akkoord bekomt van de eigenaars van de aanpalende open staanplaatsen, als er zijn.

#### Artikel 19 : BERGINGEN

De privatieve bergingen gelegen in de kelderverdiepingen, welke allen een afzonderlijk juridisch bestaan hebben, mogen daarentegen enkel toebehoren aan eigenaars van een andere kavel in het gebouw.

#### Artikel 20 : TERRASSEN

a) De terrassen horen tot het privaatief gebruik van de appartementen waaraan ze verbonden zijn.

b) Het onderhoud en de vernieuwing der dallage of andere bedekking op de terrassen is lastens de privatieve kavel waarbij deze hoort, terwijl de kosten aan onderbouw en de onderliggende dakbedekking zelf lastens de gemeenschap is, te dragen in verhouding met het aandeel in de gemene delen die elke privatieve kavel van het ganse complex in het gebouw bezit.

Omtrent de terrassen wordt uitdrukkelijk bepaald dat :

- de respektievelijke eigenaars en/of gebruikers op eerste verzoek en zo vaak als nodig, de tegels, andere materialen en de eventuele aarde en beplantingen en verder alles wat zich op de waterdicht houdende constructies zou bevinden zullen verwijderen op hun kosten, zonder recht op enige vergoeding noch gebeurlijke schadevergoeding, telkens wanneer werken nodig zouden blijken.

- Op de plaatsen waar de betegeling of andere bedekking standaard is geplaatst volgens het vlottende type, dient dit systeem ten alle tijde gehandhaafd en is vaste betegeling op bedding verboden; op de plaatsen waar een vaste betegeling standaard is geplaatst, dient dit systeem ten alle tijde gehandhaafd.

c) Op de terrassen mogen geen vaste noch verplaatsbare meubelen of constructies of andere zaken worden geplaatst die vanop de grond zichtbaar zijn; evenmin mag er wasgoed worden uitgehangen.

#### Artikel 21 : CENTRALE VERWARMING

Er is in elke bovengrondse privatieve kavel in het gebouw een individuele verwarminginstallatie voorzien.

#### Artikel 22: TUIN

Aan bepaalde kavels kan door de komparant of de algemene vergadering van heel het gebouw, het privaatief gebruik van (een deel van) de tuin toebedeeld worden, doch dit steeds op last van

onderhoud op eigen uitsluitende kosten, en mits uitdrukkelijk beding :

a. dat zij enkel mogen aangewend worden als siertuin en niet als moestuin.

b. dat er geen planten met sterke wortelvorming, zoals bomen, klimop en struiken, mogen worden geplant boven of vlak naast konstrukties van het gebouw of het garagecomplex.

Artikel 23 : LIFT

Er is in de complexen AB, CD, EF en GH een liftinstallatie voorzien, dewelke deel uitmaakt van de respectieve gemene delen AB, CD, EF en GH.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat alle kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing en verbruik van de liftinstallatie zullen gedragen en betaald worden door al de particuliere kavels van het desbetreffende complex en dit in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, met uitzondering van de appartementen op het gelijkvloers waarvan de eigenaar geen eigenaar is van of een garage of een berging in de kelder.

Door de komparant kan met de firma die de liftinstallaties geplaatst heeft, een onderhoudskontraakt worden afgesloten met een (minimale) duurtijd van één jaar; de respectievelijke kopers zullen qualitate qua dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de komparant gesubrogeerd worden en zullen dit kontraakt naleven.

Artikel 24 : CONCIERGE

In het gebouw is geen huisbewaarder, ook genoemd "concierge", aangesteld.

HOOFDSTUK III: BEHEER VAN HET COMPLEX

Artikel 25: ORGANEN

De vereniging van medeëigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering en een syndicus en eventueel door een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

Alhoewel er vijf complexen bestaan, waarvoor telkens voor bepaalde beslissingen een afzonderlijke stemming en een afzonderlijk quorum (zowel een aanwezigheids- als een stemquorum) moet behaald worden, is er slechts één algemene vergadering; op deze vergadering zullen beslissingen die vallen onder voorgaande door de mede-eigenaars van het betreffende complex afzonderlijk behandeld worden.

Artikel 26: TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN ALGEMENE VERGADERING

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering der medeëigenaars van de betrokken onverdeeldheid, die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft. Zij kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling.

Nochtans kan iedere medeëigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering

M'blad

J051933



moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen.

De medeëigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Anderzijds kan iedere benadeelde medeëigenaar zich tot de rechter wenden wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, zodat de rechter zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in zijn plaats de vereiste beslissing neemt.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privaatieve kavel en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, mits de kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding en verhuring.

#### Artikel 27: TIJDSTIP BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen door de syndicus op de laatste donderdag van de maand mei om negentien uur op de plaats die in de oproeping wordt bepaald. Deze jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisies voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.

De syndicus roept daarenboven de algemene vergadering bijeen telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.

Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer medeëigenaars die samen ten minste één/vijfde van de aandelen in de algemene gemene delen bezitten.

Tenslotte kan ieder medeëigenaar eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

#### Artikel 28: WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING, QUORUM

De bijeenroepingen geschieden tenminste vijftien dagen en ten hoogste één maand op voorhand bij aangetekende brief of bij afgifte mits handtekening met datering op een naamlijst, door de medeëigenaars.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Indien er punten op de agenda staan die enkel betrekking hebben op een afzonderlijk complex, dienen deze criteria voor dit complex afzonderlijk gehaald worden.

Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene

vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van medeëigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 29: AGENDA

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping. Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de agenda; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden. Indien er echter een algemene vergadering wordt bijeengeroepen dan kan iedere medeëigenaar vragen dat bijkomende punten op de agenda van die vergadering worden gezet, mits de syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven ten laatste acht dagen voor de vergadering bijeenkomt. De syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de medeëigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 30: LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING

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

Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn.

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

Een persoon die door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

De minderjarige zal steeds zonder meer geldig vertegenwoordigd zijn door een van zijn ouders-wettelijke vertegenwoordigers of voogd.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, zoals bij splitsing in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, erfpacht of opstal, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 31: VOORZITTER EN SECRETARIS

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, een voorzitter, die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is tot deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal kwotiteiten, en ingeval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstrekke meerderheid hiertegen zou verzetten.

Artikel 32: AANWEZIGHEIDSLIJST

12°blad  
L  
57 q

Er wordt voor de aanvang der vergadering een aanwezigheidslijst opgemaakt, echt verklaard door de voorzitter en de secretaris.

Deze aanwezigheidslijst vermeld tevens de aandelen die de aanwezigen bezitten in de respectieve gemene delen (algemene, AB, CD, EF, GH of I) teneinde bij elke beslissing te kunnen nagaan of telkens het vereiste quorum wordt behaald.

#### Artikel 33: STEMKRACHT

Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemene delen.

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

#### Artikel 34: VEREISTE MEERDERHEDEN

De beraadslagingen geschieden met een volstreckte meerderheid van stemmen behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door onderhavig statuut, door het reglement van orde of door de wettelijke bepalingen.

De vereiste meerderheden dienen bepaald te worden, naar gelang het geval, als volgt :

- betreffende zaken die betrekking hebben op de algemene gemene delen : in verhouding tot de tienduizend algemene gemene delen.
- betreffende zaken die betrekking hebben op de gemene delen AB, CD, EF, GH of I of voor zaken waaromtrent dit in het statuut uitdrukkelijk wordt bepaald : in verhouding tot de betrokken gemene delen (voor AB, EF en GH telkens : tweeduizendtweehonderdéénendertig en voor CD : tweeduizendtweehonderddertig en voor I : duizendzevenenzeventig).

Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermede bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van al de medeëigenaars in het gebouw, waarbij de afwezigen, onthouders, en nietigstemmers aanzien worden als tegen het voorstel gekant. In de andere gevallen worden de onthoudingen en nietige stemmen niet meegeteld bij de uitgebrachte stemmen.

Drie/vierden van de stemmen is vereist voor:

- a) iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.
- d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reservekapitaal.

Vier/vijfden van de stemmen is vereist voor:

- a) iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;
- b) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;



- c) heropbouw van het onroerend goed of herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars beslist over:

- a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de medeëigendom;
- b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;
- c) over de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel 35: REGISTER VAN BERAADSLAGINGEN

De beslissingen der algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal, die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend door de voorzitter en de secretaris na te zijn goedgekeurd door de algemene vergadering op het einde van diezelfde bijeenkomst. De syndicus deelt binnen acht dagen de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren.

Het register wordt bewaard op de zetel van de vereniging van medeëigenaars.

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

Artikel 36: DUUR MANDAAT SYNDICUS

De syndicus wordt normaliter benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere medeëigenaar.

De komparant zal zelf de functie van syndicus vervullen tot aan de eerste algemene vergadering.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de komparant, behoudens het recht van iedere medeëigenaar om zich tot de komparant en desnoods tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe syndicus.

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

Artikel 37: BEKENDMAKING BENOEMING

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die



het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, evenals de plaats waar, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 38: OPDRACHT SYNDICUS

De syndicus heeft naast de wettelijke en conventionele opdrachten, onder meer tot statutaire opdrachten :

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register;

3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle medeëigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering;

4° door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven;

5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren;

6° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;

7° de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; hij dient te handelen volgens de instructies van de algemene vergadering en verbindt aldus de vereniging, en dus alle medeëigenaars, in de af te sluiten contracten; de instructies van de algemene vergadering zijn interne stukken en dienen onder geen enkel beding aan om het even wie te worden voorgelegd bij een optreden van de syndicus; hij treedt op als orgaan van de vereniging en bewijst zijn aanstelling voldoende op voorlegging van een uittreksel uit de akte van aanstelling en kan dus zonder om het even welke verrechtvaardigingsstukken voor te leggen optreden, zowel in, als buiten rechte.

8° het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het gebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;

9° aan elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld volgens de procedure vermeld in artikel 54;

10° de hierna vermelde gegevens binnen de vijftien dagen na de aanvraag mee te delen aan de notaris gelast met het opstellen

van een akte van eigendomsoverdracht:

- de kosten van de werken voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door de overdrager verschuldigde achterstallen zowel aan periodieke bijdragen als aan bijdragen verschuldigd voor niet periodieke werken.
- een overzicht van de recente beslissingen van de algemene vergadering waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is.
- het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal.

11° op verzoek van de eigenaar van een kavel volgende gegevens meedelen aan de persoon aan wie deze laatste een zakelijk of persoonlijk recht op het goed, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend:

- de bepalingen uit de statuten, het reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden.

12° het negocieren, aangaan en ondertekenen van alle verzekeringspolissen met betrekking tot het gebouw en waarvan hierna sprake.

#### Artikel 39: REKENINGEN

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een medeëigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd. Een maand voor de gewone algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de medeëigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering of de raad van beheer indien er een is benoemd, dient deze rekeningen en bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen.

De syndicus zal jaarlijks aan de medeëigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

#### Artikel 40: VERANTWOORDELIJKHEID EN VERVANGING SYNDICUS

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervangning wordt door de syndicus meegedeeld aan alle

14° blad

L  
07  
Q

medeëigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

Indien er een rechtsvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van medeëigenaars, hetzij door de vereniging van medeëigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de medeëigenaars van verwittigen bij brief binnen de acht dagen.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Wanneer de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, kan de meest gereede medeëigenaar optreden maar slechts onder de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN**

##### **Artikel 41: VERDELING LASTEN**

###### **1. Algemeen.**

Het aandeel in de kosten en uitgaven voor de gemene delen, dat ten laste is van elke mede-eigenaar, is vastgesteld in verhouding van het aantal aandelen in de algemene gemene delen verbonden aan de privaatieve kavels, waarvan deze mede-eigenaar eigenaar is, behoudens andersluidende schikkingen bedongen in deze akte of na beslissing genomen door de algemene vergadering of na definitieve rechterlijke beslissing die dit wijzigt.

Het aandeel van de diverse kavels met betrekking tot de kosten werd berekend op basis van een combinatie van enerzijds de waarde van de betrokken kavels en anderzijds het respectievelijk gebruik en nut dat de diverse kavels hebben of kunnen hebben van de betrokken gemene delen.

De schade toegebracht in het kader van artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek en in principe alle lasten van de mede-eigendom, worden gedragen door alle mede-eigenaars, in evenredigheid met hun aandelen in de mede-eigendom en zonder nadeel aan het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen diegenen, derde of mede-eigenaar, wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang zou zijn.

De mede-eigenaars dragen bij in de verhoudingen aldus bepaald in de kosten van bewaring, onderhoud en beheer der gemene delen.

Deze kosten zijn ondermeer : de kosten van elektriciteit en water voor de gemene delen; de kosten van onderhoud van eventueel gemeen meubilair; de kosten van verwarming der gemene delen; de kosten van de verschillende benodigdheden nodig voor het gemeen verbruik; de kosten van kuisen en onderhoud van het gebouw; eventuele vergoeding en de bureelkosten van de syndicus en in het algemeen alle andere kosten nodig voor het algemeen belang.

De mede-eigenaar die de gemene lasten verhoogt voor persoonlijk

gebruik moet alleen de kosten dragen die er uit voortspruiten.

## 2. Afwijkingen

a) Alle kosten van verbruik, onderhoud, herstellingen en gebeurlijke vernieuwing der personenliftinstallatie, de inkomhall, de traphall en trappen en alle ruimten en zaken die deel uitmaken van respectievelijk de gemene delen AB, CD, EF of GH, zullen gedragen en betaald worden door alle kavels van het desbetreffende complex (AB, CD, EF of GH) in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen AB, CD, EF of GH, met uitsluiting van alle andere kavels, die hierin niet moeten bijdragen.

b) Alle kosten van verbruik, onderhoud, herstellingen en gebeurlijke vernieuwing der inrijpoort, de ventilatie, de manoeuvreerruimten en verder alle andere zaken die deel uitmaken van de gemene delen I, zullen gedragen en betaald worden door alle kavels (autostaanplaatsen en bergingen) die deel uitmaken van het complex I, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen I, met uitsluiting van alle andere kavels, die hierin niet moeten bijdragen.

c) Zolang de inkohiering in het kadaster niet is geschied van één of andere privaatieve kavel in voormeld gebouwencomplex, dient de komparant in deze niet tussen te komen in om het even welke gemene kosten, behoudens betreffende de brandverzekeringspremies, in zoverre de komparant nog mede-eigenaar is en er geen gebruik wordt gemaakt van die privaatieve kavels die hij nog bezit.

d) Alle bijzondere regelingen betreffende kosten die voortspruiten uit de hiervoor vermelde verplichtingen der mede-eigenaars, worden beschouwd als hier herhaald en zijn alsdusdanig bevestigd.

### Artikel 42: MAATREGELLEN DOOR SYNDICUS

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 40.

### ARTIKEL 43: DRINGENDE HERSTELLINGEN

Wanneer een mede-eigenaar het nalaat om een dringende herstelling en/of onderhoudswerken uit te laten voeren en hierdoor schade berokkent aan de gemene delen of andere kavels, machtigt hij automatisch en van rechtswege de syndicus om toegang te nemen tot zijn kavel, de nodige herstellingen uit te voeren door een door de syndicus aan te stellen aannemer en dit alles op zijn kosten.

### Artikel 44: BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden van al de stemmen van het gehele gebouwencomplex over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

### Artikel 45: ANDERE WERKEN

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen van het betrokken

15°6cad

L

07

9

J051935



complex of van alle mede-eigenaars naargelang of de werken betrekking hebben op algemene gemene delen dan wel gemene delen AB, CD, EF, GH of I.

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

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

#### Artikel 46: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemene delen. Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een medeëigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De medeëigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Indien de eigenaar of de bewoner van het appartement voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van het appartement te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

#### Artikel 47: BELASTINGEN

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden zullen door de medeëigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

#### Artikel 48: AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

De aansprakelijkheid voortspuitend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de medeëigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van medeëigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of medeëigenaar. Zelfs indien een medeëigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het ogenblik dat een medeëigenaar een vordering voor de

rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voorzover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Artikel 49: UITKERING TEGOEDEN

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening uit hoofde van gemene delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 50: WERK- EN RESERVEKAPITAAL

Een maandelijks provisie zal door de medeëigenaars gestort worden op de rekening van de medeëigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke gedeelten, onderhoudskosten van de lift en verzekerings- en beheerskosten.

Er zal per complex een afzonderlijke rekening bestaan.

Het bedrag dezer provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de mede-eigenaars en wordt bepaald per complex, en dit voor een periode van twaalf maanden. Zij zal moeten betaald worden voor de tiende dag van elke maand.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere medeëigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies.

De afrekening vermeld afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan B.T.W..

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Naargelang deze provisie bestemd is voor algemene gemene delen, dan wel voor gemene delen AB, CD, EF, GH of I, zal de beslissing genomen worden door de betrokken mede-eigenaars.

Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij zij bij drie vierde meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruike bedragen.

Artikel 51: GEDWONGEN INNING

Indien de medeëigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van duizend frank wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loop tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met vier procent.

HOOFDSTUK V: VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 52: INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR

16°blad

↓  
07  
Q

Indien een medeëigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken.

De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Artikel 53: VERVREEMDING: REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN

Ingeval van vervreemding deelt de syndicus bovendien op verzoek van de notaris de gegevens mee zoals die bepaald zijn in zijn bovenvermelde taakomschrijving. Vanaf de datum van de eigendomsoverdracht draagt de nieuwe eigenaar mee in de buitengewone en periodieke gemene lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars.

De uittredende medeëigenaar is schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten.

De afrekening wordt door de syndicus opgesteld. Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft echter definitief verworven door de vereniging. Hij kan met de nieuwe eigenaar echter overeenkomen dat die hem zijn aandeel in het reservefonds vergoed.

Artikel 54: INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING EN DERGELIJKE

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar binnen de vijftien dagen de syndicus daarvan op de hoogte stellen bij aangetekende brief opdat deze de bepalingen uit statuten, reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen. De syndicus gaat hiertoe over binnen de acht dagen. Alle latere beslissingen van de algemene vergadering zullen de verkrijger eveneens meegedeeld worden door de syndicus. Door voormelde kennisgevingen door de verlener en de syndicus zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegenstelbaar.

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

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen kan de rechter de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een



algemene vergadering gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en de agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de medeëigenaars. Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de medeëigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 55: TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE

De bewoner die voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dient een toegangssleutel van de privatieve delen te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

HOOFDSTUK VI: VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 56: AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de medeëigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der medeëigenaars bewoners, huurders of geburen jegens andere medeëigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door de vergadering aan te duiden maatschappij. De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van medeëigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder medeëigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de medeëigenaars afzonderlijk en van de vereniging van medeëigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere medeëigenaars als van derden.

Artikel 57: VERHOOGDE PREMIE

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der medeëigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

Artikel 58: AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitkeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van medeëigenaars.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de

17<sup>o</sup>blad

07  
R

J051936



vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw en der herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de degene die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom.

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de privatieve gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve gedeelten. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de medeëigenaars wier privaatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaandelijke ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privatieve gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privatieve delen worden gedragen door de betrokken eigenaars.

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privaatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van medeëigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 59.

## HOOFDSTUK VII : ONTBINDING EN VEREFFENING

### Artikel 59: ONTBINDING

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

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

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

### Artikel 60: VOORTBESTAAN

De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

### Artikel 61: VEREFFENAARS

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van medeëigenaars

de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging. De artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel 62: AFSLUITING VEREFFENING

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

De akte bevat :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van medeëigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de medeëigenaars, de vereniging van medeëigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

WOONSTKEUZE

Ondergetekende notaris bevestigt aan de hand van de stukken door de wet vereist, de juistheid van de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum van de komparant.

AANGEHECHTE STUKKEN

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht :

- 1. de plannen van het gebouw.
- 2. de bouwvergunning met bijlagen.
- 3. het opmetingsplan. 4. Het reglement van orde.

VOLMACHT TOT VERKOPEN

De komparant, hierna onveranderlijk "lastgevers" genoemd, verklaren als bijzondere lasthebbers aan te stellen :

- Mevrouw Frieda Fink, bestuurder van vennootschappen, wonende te Antwerpen, Quinten Matsyslei 37.
- De heer Hersch Fink, bestuurder van vennootschappen, wonende te Antwerpen, Quinten Matsyslei 18.
- De heer Leon Gotlib, bestuurder van vennootschappen, te Antwerpen, Quinten Matsyslei 37.
- De heer Raphaël Werner, advocaat, wonende te Antwerpen, Quinten Matsyslei 37.

Elk dezer kunnen afzonderlijk optreden.

Die zij gelasten om voor hen en uit hun naam :

De onroerende goederen, deel uitmakende van voorschreven eigendom, te verkopen, in der minne, uit de hand, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen en/of rechtspersoon of rechtspersonen die de lasthebber zal goedvinden.

Betreffende deze goederen alle wijzigingen betreffende de statuten van het gebouw, reglementen en soortgelijke op te stellen en notarieel te verlijden indien nodig; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen

*18° en laatste blad.*

*L*

*07*

*R*

betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgevers te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing.

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en décharge te geven met of zonder betaling en al dan niet met indeplaatsstelling.

Het ambtshalve en/of konventioneel nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling, zowel opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, als opheffing te te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging.

Ingeval één of verschillende van de hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

In verband met al wat voorafgaat alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

WAARVAN AKTE

Verleden ten kantore op datum als voormeld.

Na voorlezing ondertekent de komparant met mij, notaris.

36

Nr. 9883 ~~12-01-1995~~ Antwerpen  
Hof van Beroep 1<sup>o</sup>  
op 10/11/95  
Boek 7749 nr. 4 en van ambtwege  
Ingevochreven Boek nr. —

Geregistreerd ~~schillen~~ bladen ~~en~~ renvoolen  
te Antwerpen eerste kantoor der registratie

op 14 NOV 1995  
boek 504 blad 13 vak 9 (F120/95)  
ontvangen DUIZEND FRANK (1000F)

De Ontvanger

W. VAN DAMME