

HET JAAR TWEEDUIZEND ZEVENTIEN

Op negentien december

Voor mij, **Dirk STOOP**, notaris te Antwerpen (Linkeroever), optredende voor de Burgerlijke Vennootschap onder de vorm van een Besloten Vennootschap met Beperkte aansprakelijkheid Notaris Dirk Stoop, met zetel te 2050 Antwerpen (Linkeroever) ondernemingsnummer 899.286.109, BTW-plichting onder nummer BE 0899.286.109

IS GEKOMEN

De Vereniging van mede-eigenaars van Residentie El Sol, te 2020 Antwerpen, Jan van Rijswijcklaan 273, opgericht ingevolge de statuten opgemaakt door notaris Albert Van Winckel te Antwerpen op zesentwintig maart negentienhonderd zeventenvijftig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op vierentwintig mei, daarna, boek 3257 nummer 5, ondernemingsnummer 0850.343.966, hier vertegenwoordigd door haar syndicus de naamloze vennootschap **UW BEHEER**, met zetel te 2140 Antwerpen (Borgerhout), Noordersingel 11, Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0834.207.423 en onderworpen aan de B.T.W. onder nummer BE 0834.207.423, opgericht bij akte verleden voor Michel Robeyns, notaris te Antwerpen, op vierentwintig februari tweeduizend en elf, bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad onder nummer 2011-03-14/0039919.

Hier vertegenwoordigd, door haar gedelegeerd bestuurder, de gewone commanditaire vennootschap VDS REAL ESTATE, met zetel te 2280 Grobbendonk, te Kruisbaan 4A, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0841.205.675, met als vaste vertegenwoordiger, de heer VAN DER STEEN Steven, identiteitskaartnummer 592-4522032-70, wonende 2280 Grobbendonk, te Kruisbaan 4A, benoemd bij beslissing van de raad van bestuur van veertien juni tweeduizend en twaalf, bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad onder nummer 2012-08-07/0138648.

Die, handelend in haar hoedanigheid van syndicus van de Vereniging van mede-eigenaars van het gebouw El Sol, overeenkomstig artikel 577-8 van het Burgerlijk Wetboek van de wet op mede-eigendom, mij notaris verzoekt te akteren:

Voorafgaandelijke uiteenzetting:

Op 19 april 2017 is de algemene vergadering bijeengekomen van de mede-eigenaars van voormelde vereniging

UITEENZETTING

De verschijnende vennootschap, vertegenwoordigd als gezegd, handelend in haar voormelde hoedanigheid verzocht mij, na deze uiteenzetting te willen akteren hetgeen volgt:

Op de algemene vergadering van de mede-eigenaars van het hierboven beschreven gebouw die plaatsvond als hiervoor gezegd, hebben de mede-eigenaars met een voldoende meerderheid beslist de volgende wijziging aan de statuten van het gebouw te brengen, ze overhandigt me het PV van algemene vergadering om aan te hechten aan deze akte en verklaart dat de statuten worden gecoördineerd, rekening houdende met de beslissingen van de algemene vergadering en vervangen als volgt:

BASISAKTE

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD ANTWERPEN (negende afdeling)

Een appartementsgebouw op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te 2020 Antwerpen, Jan van Rijswijcklaan 273 volgens oorspronkelijke basisakte ten kadaster gekend sectie I deel van nummer 2311/N voor een oppervlakte van duizend en negen vierkante meter en twee en zestig vierkante decimeter en thans ten kadaster gekend nummer 2311/A/3P0000 groot duizend zeventenveertig vierkante meter

STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

Voor voormeld gebouw werd door notaris Albert Van Winckel te Antwerpen op zesentwintig maart negentienhonderd zeventenvijftig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op vierentwintig mei, daarna, boek 3257 nummer 5.

Bij het bouwen van het appartementsgebouw en verder in de loop der tijd werden een aantal appartementen anders gebouwd dan in de oorspronkelijke statuten vermeld;. In de huidige tekst van de statuten zal de opdeling worden vermeld overeenkomstig de huidige toestand en het aantal aandelen eraan verbonden volgens de overdrachtsaktes. De onderscheiden eigenaars verklaren dat zij hun eigen zaak maakten van de stedenbouwkundige aanpassingen.

BENAMING VAN HET GEBOUW

Het gebouw draagt de benaming "Residentie El Sol".

BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer de grond, de afsluitingen, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, het dak met zijn bedekking, de terrasconstructies, de bekleding der schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van dit appartement dienen, de installatie van centrale verwarming in zoverre dat zij gemeenschappelijk is voor de onderscheiden privatieve kavels, enkel uitgezonderd kranen en verwarmingstoestellen binnen de privatieve kavels.

Verder zijn gemeenschappelijk: de stookplaats, de ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen naar privatieve kavels, de plaatsen voor de tellers, de installaties voor parlofoon, video, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, de trappen en trapportalen, gebeurlijke gemeenschappelijke bergruimten in kelder, gelijkvloers of uitgevende op gemeenschappelijke halls of gangen, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

In het bijzonder zullen volgende lokalen gemeenschappelijk zijn in zoverre voorhanden:

De ruimte met de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, de ruimte met meters voor gas, water en elektriciteit en de gemeenschappelijke inkomhal en trapzaal, de liften, de liftkokers, de kruipkelder met spoelstelsel, de conciërgewoning omvattende woonplaats, keuken, badkamer, twee slaapkamers en één reserve kelder en de fietsenberging, evenals de berging genummerd III welke bestemd is voor de opslag van huisvuil..

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

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

Het totaal bedraagt duizend honderd (1100) aandelen.

Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien de verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

OP GELIJKVLOERS

- Elf privatieve kelders, genummerd van 1 tot en met 11. Deze kelders worden bestemd om af te hangen van één der appartementen die het gebouw samenstellen. Vervreemding is enkel mogelijk aan personen welke eigenaar zijn van een appartement in het gebouw. Aan deze kelders worden geen aandelen in de gemene delen verbonden.

0

- Eén reserve kelder, genummerd 1/2, waaraan twee/ duizend honderdste aandelen aan zijn verbonden.

2/1100

- Eén reservekelder genummerd III, waaraan één duizend honderdste aandelen aan zijn verbonden.

1/1100

Noot: deze kelder werd door één eigenaar bij sterkmaking aangekocht voor rekening van alle eigenaars om te dienen als kelder voor de conciërge, zodat hij in onverdeeldheid toebehoort aan de mede-eigenaars als afhankelijkheid bij de appartementen.

- Twee appartementen, gemerkt GA en GC, omvattende in privatieve eigendom, hal, woonplaats met keukenhoek, badkamer, slaapkamer en terras, waaraan ieder verbonden veertien/ duizend honderd achttiende aandelen in de gemene delen

28/1100

- Eén appartement, gemerkt GB (midden), omvattende in privatieve eigendom, hal,

woonplaats met keukenhoek, badkamer, slaapkamer; waaraan verbonden dertien / duizend honderdste aandelen in de gemene delen deze drie appartementen (GA/GB/GC) hebben elk het privaatief gebruik en genot van de niet bebouwde grond (drie tuinen)	13/1100
1. <u>OP DE EERSTE VERDIEPING</u>	
- Vier appartementen gemerkt, 1A,1B,1C en 1D (Individueel partitienummer 2311/A/3/P0005 omvattende in <u>privatieve eigendom</u> , hal, keuken woonplaats, badkamer, wc en twee slaapkamers met terras waaraan telkens verbonden drieëndertig / duizend honderdste aandelen;	
De eigendomstitel 1A praat over 35 aandelen met twee reservekamer I en II	132/1100
2. <u>OP DE TWEEDE VERDIEPING</u>	
- Een appartement gemerkt, 2A en 2B (partitienummer2311A3P0008)omvattende in <u>privatieve eigendom</u> , hal, keuken, woonplaats, badkamer, wc en twee slaapkamers met terras waaraan telkens verbonden drieëndertig / duizend honderdste aandelen;	66/1100
- Eén appartement gemerkt, 2C omvattende in <u>privatieve eigendom</u> , hal, keuken, woonplaats, badkamer, wc en drie slaapkamers met terras waaraan verbonden veertig / duizend honderdste aandelen;	40/1100
- Eén appartement gemerkt, 2D omvattende in <u>privatieve eigendom</u> , hal, keuken, woonplaats, badkamer, wc en één slaapkamer met terras waaraan verbonden zes en twintig / duizend honderdste aandelen;	26/1100
3. <u>OP DE DERDE VERDIEPING</u>	
- Eén appartement gemerkt, 3A omvattende in <u>privatieve eigendom</u> , hal, keuken, woonplaats, badkamer, wc en één slaapkamer met terras waaraan verbonden zes en twintig / duizend honderdste aandelen;	26/1100
- Eén appartement gemerkt, 3B omvattende in <u>privatieve eigendom</u> , hal, keuken, woonplaats, badkamer, wc en drie slaapkamers met terras waaraan verbonden veertig / duizend honderdste aandelen;	40/1100
- Twee appartementen gemerkt, 3C en 3D omvattende in <u>privatieve eigendom</u> , hal, keuken, woonplaats, badkamer, wc en twee slaapkamers met terras waaraan aan beide ieder drieëndertig / duizend honderdste aandelen aan zijn verbonden	66/1100
4. <u>OP DE VIERDE VERDIEPING</u>	
- Eén appartement gemerkt, 4A (partitienummer 2311/A/3/P0018) omvattende in <u>privatieve eigendom</u> , hal, keuken, woonplaats, badkamer, wc en één slaapkamer met terras waaraan verbonden zes en twintig / duizend honderdste aandelen;	26/1100
- Eén appartement gemerkt, 4B omvattende in <u>privatieve eigendom</u> , hal, keuken, woonplaats, badkamer, wc en drie slaapkamers met terras waaraan verbonden veertig / duizend honderdste aandelen;	40/1100
- Twee appartementen gemerkt, 4C en 4D (partitienummer 2311/A/3/P0019) omvattende in <u>privatieve eigendom</u> , hal, keuken, woonplaats, badkamer, wc en twee slaapkamers met terras waaraan telkens verbonden drieëndertig / duizend honderdste aandelen aan zijn verbonden.	66/1100
5. <u>OP DE VIJFDE VERDIEPING</u>	
- Vier appartementen gemerkt, 5A, 5B, 5C en 5D omvattende in <u>privatieve eigendom</u> , hal, keuken woonplaats, badkamer, wc en twee slaapkamers met terras waaraan telkens verbonden drieëndertig / duizend honderdste aandelen;	132/1100
6. <u>OP DE ZESDE VERDIEPING</u>	
- Eén appartement gemerkt, 6A omvattende in <u>privatieve eigendom</u> , hal, keuken, woonplaats, badkamer, wc en één slaapkamer met terras waaraan zes en twintig / duizend honderdste aandelen aan zijn verbonden.	26/1100
- Eén appartement gemerkt, 6B omvattende in <u>privatieve eigendom</u> , hal, keuken, woonplaats, badkamer, wc, en drie slaapkamers met terras waaraan verbonden veertig / duizend honderdste aandelen;	40/1100
- Twee appartementen gemerkt, 6C en 6D omvattende in <u>privatieve eigendom</u> , hal, keuken, woonplaats, badkamer, wc en twee slaapkamers met terras waaraan telkens verbonden drieëndertig duizend honderdste aandelen;	66/1100
7. <u>OP DE ZEVENDE VERDIEPING</u>	
- Vier appartementen gemerkt, 7A, 7B, 7C en 7D omvattende in <u>privatieve eigendom</u> , hal, keuken woonplaats, badkamer, wc en twee slaapkamers met terras waaraan telkens verbonden drieëndertig / duizend honderdste aandelen;	132/1100
8. <u>OP DE ACHTSTE VERDIEPING</u>	

- Eén appartement gemerkt 8AB omfattende in privatieve eigendom, hal, keuken, woonplaats, wc, badkamer, salon en slaapkamer met terras waaraan verbonden zes en zestig / duizend honderdste aandelen (oorspronkelijk aangekocht als twee afzonderlijke appartementen); 66/1100
- Eén appartement gemerkt 8C omfattende in privatieve eigendom, hal, keuken, woonplaats, badkamer, wc en drie slaapkamers met terras waaraan verbonden veertig / duizend honderdste aandelen; 40/1100
- Eén appartement gemerkt, 8D – Partitienummer 2311 A 3 P0035 omfattende in privatieve eigendom, hal, keuken, woonplaats, badkamer, wc en één slaapkamer met terras waaraan verbonden zes en twintig / duizend honderdste aandelen; 26/1100

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 in het bijzonder om de vloerbedekking met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat of op de binnenplaats, de tussendeuren, de deuren naar traphallen, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privatieve kavel dienen, de private sanitaire- en verwarmingsinstallaties (zich beperkende tot de kranen en verwarmingstoestellen in de private kavels), het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privatieve kavel. Zelfs wat zich buiten de privatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaat, zoals: terrasvloeren, private water-, elektriciteit-, gas-, kabel- en telefoonleidingen en meters en brievenbus.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, 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 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.

Verder wordt verwezen naar de erfdienstbaarheden opgenomen in de voormelde statuten en deze opgemaakt voor het gebouw Jan Van Rijswijcklaan 271, opgemaakt door notaris Albert Van Winckel te Antwerpen op twintig maart negentienhonderd achtenvijftig overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op vierentwintig mei daarna, boek 3312 nummer 10.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Het appartementsgebouw, Residentie El Sol, Jan van Rijswijcklaan 273, 2020 Antwerpen, voorwerp van deze akte, is ook bezwaard met volgende lasten ten titel van erfdienstbaarheid in voordeel van het aan de noordzijde aanpalende appartementsgebouw, Residentie Eden, Jan van Rijswijcklaan 271, 2020 Antwerpen.

1. De conciërge zal ook instaan voor het onderhoud van dit gebouw, zodat in feite deze conciërge, de conciërge is voor de twee appartementsgebouwen. Ook bevatten de beide appartementsgebouwen plaatsen van gemeenschappelijk nut en gebruik, zijnde de conciërgewoning, de stookruimte en de ruimte van de brandstoftank.

Het bijdragend aandeel in de kosten en uitgaven zullen door de eigenaars der twee appartementsgebouwen gedragen worden in verhouding van de omvang van ieder gebouw, vastgesteld op 1118/2018 voor het gebouw Residentie El Sol, Jan van Rijswijcklaan 273, 2020 Antwerpen en 900/2018 voor het gebouw Residentie Eden, Jan van Rijswijcklaan 271, 2020 Antwerpen. De kosten en uitgaven, hierna niet beperkend vermeld, begrijpen alle diensten en uitgaven, ingericht of nodig en tot nut en gebruik van beide gebouwen zijn:

- De verloning van de conciërge, alsook sociale lasten, alle mogelijke vergoedingen, premies, verzekeringen en kosten van tijdelijke vervanging.

- Het onderhoud, herstelling en renovatie van de conciërgewoning met al zijn nutsvoorzieningen zoals: verwarming, water, elektriciteit, gas, telefoon, parlofoon, verzekering. Voor die verzekering wordt één procent van totale premie van de brandpolis van Residentie El Sol aangerekend aan Residentie Eden.

- Het onderhoud, herstelling en renovatie van de brandstoftank- en stookruimte.

2. Voor centrale verwarming en de koud- en warmwaterbedeling is voor de twee bedoelde appartementsgebouwen, één verwarming- en warmwaterinstallatie en één brandstoftank voorzien, alsook één koud waterbedeling, derwijze dat deze installaties beide appartementsgebouwen bedienen.

3. De garagedoorrit en manoeuvreerruimte van Residentie Eden, Jan Van Rijswijcklaan 271 zal ook

mogen gebruikt worden door de eigenaars en gebruikers van de privatieve kavels op het gelijkvloers van het gebouw Jan Van Rijswijcklaan 273, Residentie El Sol voor de toegang tot de tuinen en door de eigenaars of gebruikers van zelfde gebouw voor het ruimen van de aalputten.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFSTUK I : ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1 : ZETEL

De vereniging van mede-eigenaars "Vereniging van mede-eigenaars, Residentie El Sol" heeft haar zetel in het gebouw, Jan van Rijswijcklaan 273, 2020 Antwerpen.

Artikel 2 : RECHTSPERSOONLIJKHEID-BEPERKING-AANSPRAKELIJKHEID

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel, voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing. Niettegenstaande artikel 577-5§3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met één of meerdere mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

HOOFSTUK II : RECHTEN EN PLICHTEN

Artikel 3 : 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 privaat deel. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen 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 4 : GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Iedere mede-eigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten zouden stellen. Het is wel uitdrukkelijk verstaan dat de niet bebouwde grond, met andere woorden de tuinen of hovingen tot dewelke alleen de appartementen van het gelijkvloers toegang hebben, nooit door eigenaars der bovenverdiepingen kunnen gebruikt worden. De hovingen of tuinen integendeel eeuwig ten dienste van de appartementen die er toegang op hebben en waarvoor dientengevolge de eigenaars de plicht hebben voor een goed onderhoud ervan te zorgen, op hun risico en kosten. De aanwezige geplante populierbomen in deze tuinen of hovingen maken deel uit van de gedwongen onverdeelde van het gebouw. Alle werkzaamheden, van welke aard ook, aan deze bomen zijn enkel toegelaten mits akkoord van de algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

Artikel 5 : BESCHIKKING OVER PRIVATE GEDEELTEN

Iedere eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten er over 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 mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

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

Artikel 6 : VERBOUWINGEN AAN PRIVATE DELEN

Iedere mede-eigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid.

Voor elke verbouwing welke een wijziging zou inhouden aan de statuten van het gebouw of welke een ingreep aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw vereist of impliceert, zal de toestemming van de algemene vergadering moeten bekomen worden.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van diegene 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 moeten worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdracht gevende eigenaar.

In afwijking van het voorgaande zal het mogelijk zijn, mits het bekomen van de vereiste vergunningen van de overheid om twee privatieve kavels samen te voegen, of eerder samengevoegde kavels terug op te splitsen in de oorspronkelijke opdeling zoals voorzien in de huidige tekst van de statuten. Daartoe wordt nu reeds door de Algemene Vergadering toelating gegeven.

De eerste, derde en vierde alinea van dit artikel zullen onverkort van toepassing zijn.

Artikel 7 : 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 privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen.

Dit betreft onder meer de ingangdeuren van de privatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buiten uit zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

Bij het uitvoeren van werken zal men er steeds voor zorgen dat op geen enkel wijze het normaal gebruik van de gemeenschappelijke installaties wordt verhinderd of bemoeilijkt.

Artikel 7 bis : TERRASSEN

Het genot van de terrassen is privaat bij de appartementen waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven. De bekleding van de terrassen is eveneens privaat. Voor het overige zijn de terrassen (ruwbouw) gemeenschappelijk. De terrassen zijn aangeduid op de plannen, behoudens de terrassen op het gelijkvloers die liggen in het verlengde van de appartementen op het gelijkvloers en waaraan exclusieve genotsrechten worden toegekend voor deze appartementen tot aan de eigendomsgrens onder voorbehoud van wat hierna is vermeld.

De kosten van onderhoud van de terrasbekleding en van de bevoering ervan zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren. Het onderhoud van de balustrades van de terrassen en van de tussenschotten (beide slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen) is ten laste van de privatieve eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren. De vervanging en vernieuwing ervan zijn gemeenschappelijk. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen lastend de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privaat. Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van de eigenaar vallen. De bewoners van gezegde privatieve eenheden dienen toegang te geven tot deze terrassen voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

Artikel 8 : reservekamer (als op zich staande kavel)

De reservekamers welke een op zich staande privaat kavel zijn mogen slechts toebehoren aan eigenaars van appartementen in het gebouw. Ze mogen derhalve onderling geruild of verkocht worden maar niet aan iemand die geen appartement heeft in het gebouw.

Artikel 9 : GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van nutsvoorzieningen, centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaat deel niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars beslissend met een volstrekte 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, internet of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaat gedeelten. De leidingen mogen nooit aangebracht worden tegen gevels, brandladders of in de gemeenschappelijke gangen of traphallen. Het aanbrengen van alle soorten antennes voor privégebruik op of aan gevels, terrassen, de gemene delen of op een zodanige manier dat ze zichtbaar zouden zijn van buiten het

gebouw is verboden. Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio en televisie zullen de kosten hiervan 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 mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 11 : GEBRUIK VAN PRIVATE DELEN

De private delen mogen enkel en alleen gebruikt worden voor burgerlijke bewoning en door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd. De eigenaars hebben het genot van hun eigendom, mogen er over beschikken, hem met hypotheek- of met andere zakelijke rechten bezwaren, niettemin is het verboden:

- a) Enige beroepsactiviteit, van welke aard ook (met inbegrip van het verstrekken van logies in de ruimste zin), in het gebouw uit te oefenen.
- b) Het geheel van een appartement te verdelen om het aan verschillende huurders te verhuren.
- c) Het geheel van een appartement te verhuren of te laten gebruiken aan personen die door hun soort van leven de standing van het gebouw zouden wijzigen of die zich niet in alle punten naar het reglement van inwendige orde zouden schikken.
- d) onder meer gelet op het bepaalde onder punt c en teneinde hinder en schade door frequente verhuizingen te vermijden en met het oog op het bewaren van de rust in het gebouw, zullen verhuringen voor kortere termijn dan drie maanden verboden zijn.

HOOFSTUK III : BEHEER VAN HET COMPLEX

Artikel 12 : ORGANEN

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

I. ALGEMENE VERGADERING

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

2. De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars. Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,
- f. de jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemene delen.
- g. De opdracht te geven aan de syndicus om voor de administratieve en gerechtelijke overheden, de uitdrijving te vervolgen van gelijk welke eigenaar, huurder of bewoner, ter welke titel ook en die:
 - a) na twee aanmaningen van de syndicus, gegeven de tweede minstens veertien dagen na de eerste, steeds in overtreding zou blijven met één van de beschikkingen van inwendige orde van het gebouw
 - b) in overtreding zou zijn met de beschikkingen betreffende het op een waardige en deftige wijze bewonen, zoals voorzien in het reglement van orde.

Artikel 13 : DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN

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

Artikel 14 : TIJDSTIP VAN BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering komt minstens één maal per jaar bijeen in de laatste vijftien dagen van de maand april van elk jaar.

Artikel 15 : WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING, QUORUM

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in vorig artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die minstens één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de

mede-eigenaars. De brief wordt geacht ontvangen te zijn drie werkdagen na verzending ervan. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek binnen gezegd termijn, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De meer kost van aangetekende brieven (daarbij inbegrepen een administratieve vergoeding) kan verhaald worden op de eigenaars welke geen gebruik maken van een ander goedkoper communicatiemiddel. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen voor de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen. Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn. De kosten van het houden van een tweede algemene vergadering zullen verhaald worden op de eigenaars welke niet in persoon aanwezig waren of bij volmacht vertegenwoordigd werden. De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

Artikel 16 : AGENDA

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept.

Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden. Ten alle tijden kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, §4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 17 : LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber. De lastgeving dient schriftelijk te zijn. Volmacht om deel te nemen aan de algemene vergadering kan enkel gegeven worden aan (andere) houders van zakelijke rechten in het complex of aan bloed- en aanverwanten van de volmachtgever tot en met de tweede graad. In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, zoals bij splitsing in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer dit 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 18 : BUREAU VAN DE VERGADERING

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden

kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijke aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke dele bezit en welke geen syndicus is, en indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren. De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 19 : STEMRECHT EN STEMKRACHT

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dan overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat in de toekomst aan alle kavels van de mede-eigendom.

Artikel 20 : VEREISTE MEERDERHEDEN

De beraadslagingen geschieden met een volstreekte meerderheid van stemmen behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door de wettelijke bepalingen. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De algemene vergadering beslist:

1. bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen
- c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan de raad van mede-eigendom nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8,§,4,4° van het Burgerlijk Wetboek, bedoelde daden
- e) mits bijzondere motivering over de werken aan bepaalde privatieve delen die om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor de werken over de mede-eigenaars.

2. bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijke te worden
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek
- g) over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid. Deze deelverenigingen kunnen enkel beslissingen voorbereiden met betrekking tot de particuliere gemene delen welke werden aangeduid in de beslissing houdende oprichting van de deelvereniging. De deelverenigingen zijn samengesteld uit alle eigenaars van privatieven welke gebruik maken van de particuliere gemene delen van de deelvereniging. De regels voor de werking en samenroeping van de Algemene Vergadering zijn mutatis mutandis van toepassing. Deze voorstellen van beslissing

dienen te worden bekrachtigd op de eerst volgende algemene vergadering.

3. met eenparigheid van de stemmen

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan indien daartoe beslist wordt. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed. Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is door de algemene vergadering bij deze meerderheid worden beslist. Wanneer tot de oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 21 : NOTULEN – MEDEDELING – TEGENWERPELIJKHEID

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de paragrafen 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10,§3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend aan de andere syndici. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

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

Beslissingen die voor de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in en register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien. De verkoper of degene die een van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning vestigt, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden op inzage van het register te bekomen. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk. De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

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

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

II. SYNDICUS

Artikel 22 : OPDRACHT SYNDICUS

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

syndicus waargenomen. De syndicus heeft onder meer tot opdracht:

1. De algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom 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 mede-eigenaars, 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 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; de reglementering opvolgen welke van toepassing is of kan zijn op de mede-eigendom of delen ervan en de vereniging van mede-eigenaars te wijzen op na te komen verplichtingen en/of uit te voeren werken;
6. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
Voor zover mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het eventuele reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars staan;
7. De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel;
Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, §5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en schulden van de mede-eigenaars;
8. De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;
9. Aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
10. De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de algemene vergadering; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle mede-eigenaars, in de af te sluiten contracten;
Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering in rechte om dringende redenen of tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen. Indien de syndicus handelt zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering, dient de handeling in rechte zo snel mogelijk te worden bekrachtigd door de algemene vergadering. Indien er een rechtsvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van mede-eigenaars, hetzij door de vereniging van mede-eigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de mede-eigenaars van verwittigen bij brief binnen de acht dagen, behoudens wanneer de vordering wordt ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars na een beslissing van de algemene vergadering;
11. 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;
12. Namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
Alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten;
13. 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;

14. De gegevens mede te delen zoals voorzien door de wet, met het oog op een overdracht en/of naar aanleiding van de akte van overdracht, verkoop, verdeling en dergelijke meer evenals de gegevens te verschaffen aan de persoon aan de eigenaar(s) een zakelijk of persoonlijk recht op het goed, zoals huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend;

15. Verder heeft de syndicus als opdracht en beschikt hij over de vereiste machten om kennis te nemen van het postinterventiedossier van het gebouw, voor de gemene delen, het te bewaren, dan wel het samen te stellen of verder bij te houden in geval van werken in het gebouw;

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

Artikel 23 : DUUR MANDAAT SYNDICUS

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

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval drie jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd bij beslissing van de algemene vergadering. 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. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. De bepalingen met betrekking tot de band tussen syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Artikel 24 : REKENINGEN

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door mede-eigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd.

Artikel 25 : 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. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger. De syndicus zal steeds een aansprakelijkheidsverzekering moeten hebben die de uitoefening van zijn taak dekt en dient het bewijs van het bestaan van die verzekering en de betaling van de premies te leveren. De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

III. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 26 : OPRICHTING, SAMENSTELLING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende tenminste twintig kavels met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad kan enkel bestaan uit inwonende mede-eigenaars. De raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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

IV. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 27 : Een enkele commissaris van de rekeningen (hierna ook commissaris genoemd) wordt jaarlijks aangeduid door de algemene vergadering, welke eveneens jaarlijks kan beslissen of beroep wordt gedaan op een vrijwillige mede-eigenaar of een externe deskundige. Indien er geen mede-eigenaars met de vereiste kennis kandidaat zijn, kan de algemene vergadering beroep doen op een extern kantoor. De syndicus kan nooit rekencommissaris zijn. In functie van de keuze zal de bezoldiging door de algemene vergadering goedgekeurd worden. Indien een rechtspersoon

aangeduid wordt, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanduiden voor de geldende termijn. De commissaris zal zijn mandaat niet voortijdig kunnen opzeggen tenzij voor zwaarwichtige redenen en kan zicht niet laten vertegenwoordigen.

De commissaris zal één controle per jaar uitvoeren voorafgaand aan de algemene vergadering en rapporteren aan de mede-eigenaars. Op de statutaire algemene vergadering zal de commissaris mondeling en schriftelijk verslag uitbrengen van zijn bevindingen. De commissaris zelf geeft geen kwijting aan de syndicus of beveelt geen kwijting aan, dit is de taak van de vergadering. In het geval van ernstige tekortkomingen die om een beslissing vragen, heeft de commissaris het recht de syndicus te vragen een algemene vergadering samen te roepen in de loop van het jaar. Indien de syndicus deze oproepingen niet verstuurt binnen de 30 dagen, heeft de commissaris het recht zelf de agenda te bepalen in functie van zijn vaststellingen en de oproepingen te versturen en zal de resulterende algemene vergadering erkend worden door de mede-eigenaars. In de loop van het jaar kunnen individuele mede-eigenaars en leden van de raad van mede-eigendom aandachtspunten aan de commissaris communiceren. De commissaris zal hiermee, in de mate van het mogelijke rekening houden bij zijn jaarlijkse controle. Om zijn controle effectief te kunnen uitvoeren, kan de commissaris alle stukken opvragen die hij nodig acht om zijn controle te kunnen uitvoeren, de syndicus dient hem hierbij zijn volstrekt medewerking te geven. Ook mag de commissaris van de syndicus eisen dat deze bij derden schriftelijk bewijs opvraagt van de zaken die de commissaris nodig acht om zijn functie uit te voeren. De commissaris van de rekeningen zal steekproefsgewijs controles uitvoeren, met aandacht voor volgende zaken:

- Wat is er gedaan met de opmerkingen van de vorige controle(s).
- Correct toepassen van de boekhoudkundige regels en conformiteit met de eindbalans van de vorige periode.
- Controle van de juistheid en volgorde van de facturen, overeenstemming met de offertes, toepassen van juiste BTW percentage, onmogelijkheid om wijzigingen achteraf aan te brengen in het dagboek of informaticasysteem.
- Controle van het gebruik en de stand van de zicht- en spaarrekening met het reserve kapitaal van de VME. Verantwoording van mutaties op de rekeningen, aan de hand van facturen en andere stukken.
- Conformiteit van de uitgaven in functie van het reglement van mede-eigendom en de beslissingen van de algemene vergaderingen.
- Gebruik van de juiste verdeelsleutels per kostenpost, conform met basisakte en reglement van mede-eigendom. Het is evenwel niet de taak van de commissaris om op vraag van bepaalde eigenaars hun individuele afrekeningen na te rekenen.
- Achterstallige betalingen van mede-eigenaars en andere debiteuren. Verdeling van inkomsten zoals de terugbetalingen van schade gevallen door de verzekeringen.
- Controleren of er voldoende offertes opgevraagd zijn voor werken boven het limietbedrag zoals vastgesteld door de algemene vergadering.
- Grote verschillen tussen begroting en de werkelijke uitgaven en waaraan deze te wijten zijn.
- Alle andere zaken die de commissaris nodig acht. De commissaris beslist zelf wat hij opneemt en zijn steekproef en zal in zijn schriftelijk verslag vermelden wat wel en wat niet gecontroleerd is, zodat een volgende controle hier op afgestemd kan worden.

HOOFDSTUK V : GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 28 : VERDELING DER LASTEN

Algemeen principe: De aan de mede-eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars volgens volgende verdeelsleutel zoals eerder besloten door de Algemene Vergadering, rekening houdend met het feit dat aan de appartementen op het gelijkvloers het privaatief genot van de tuinen toebehoort:

OP GELIJKVLOERS

- Elf privaatieve kelders, genummerd van 1 tot en met 11 nul aandelen 0/1118
- Eén reserve kelder, genummerd 1/2 , twee duizend honderd achttiende aandelen 2/1118
- de reservekelder III werd aangekocht namens alle eigenaars en gemeenschappelijk gebruikt zodat hij niet bijdraagt in de gemene kosten 0/1118
- Drie appartementen, gemerkt GA, GB en GC, ieder twintig / duizend honderd achttiende aandelen in de gemene delen 40/1118

OP DE EERSTE VERDIEPING

- Vier appartementen gemerkt, 1A,1B,1C en 1D telkens drieëndertig / duizend honderd achttiende aandelen; 132/1118

OP DE TWEDE VERDIEPING

- Een appartement gemerkt, 2A en 2B telkens drieëndertig / duizend honderd achttiende aandelen; 66/1118
 - Eén appartement gemerkt, 2C veertig / duizend honderd achttiende aandelen; 40/1118
 - Eén appartement gemerkt, 2D zes en twintig / duizend honderd achttiende aandelen; 26/1118
 - OP DE DERDE VERDIEPING
 - Eén appartement gemerkt, 3A zes en twintig / duizend honderd achttiende aandelen; 26/1118
 - Eén appartement gemerkt, 3B veertig / duizend honderd achttiende aandelen; 40/1118
 - Twee appartementen gemerkt, 3C en 3D telkens drieëndertig / duizend honderd achttiende aandelen 66/1118
 - OP DE VIERDE VERDIEPING
 - Eén appartement gemerkt, 4A zes en twintig / duizend honderd achttiende aandelen; 26/1118
 - Eén appartement gemerkt, 4B duizend honderd achttiende aandelen; 40/1118
 - Twee appartementen gemerkt, 4C en 4D telkens drieëndertig / duizend honderd achttiende aandelen. 66/1118
 - OP DE VIJFDE VERDIEPING
 - Vier appartementen gemerkt, 5A, 5B, 5C en 5D telkens drieëndertig / duizend honderd achttiende aandelen; 132/1118
 - OP DE ZESDE VERDIEPING
 - Eén appartement gemerkt, 6A zes en twintig / duizend honderd achttiende aandelen. 26/1118
 - Eén appartement gemerkt, 6B veertig / duizend honderd achttiende aandelen; 40/1118
 - Twee appartementen gemerkt, 6C en 6D telkens drieëndertig duizend honderd achttiende aandelen; 66/1118
 - OP DE ZEVENDE VERDIEPING
 - Vier appartementen gemerkt, 7A, 7B, 7C en 7D telkens verbonden drieëndertig / duizend honderd achttiende aandelen; 132/1118
 - OP DE ACHTSTE VERDIEPING
 - Eén appartement gemerkt 8AB zes en zestig / duizend honderd achttiende aandelen 66/1118
 - Eén appartement gemerkt 8C veertig / duizend honderd achttiende aandelen; 40/1118
 - Eén appartement gemerkt, 8D zes en twintig / duizend honderd achttiende aandelen; 26/1118
- De kosten worden in principe verdeeld in verhouding tot het aantal aandelen hiervoor vermeld
- Opdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk en ondeelbaar opeisbaar van alle deelgenoten.
2. Alle kosten van verbruik van alle nutsvoorzieningen zullen worden omgeslagen tussen de individuele kavels op basis van het effectief gebruik, wanneer meters voor het individueel verbruik in of voor alle appartementen werden geïnstalleerd en bij gebreke daaraan in verhouding tot het aantal quotiteiten in de kosten verbonden aan elke kavel, zoals hierna bepaald.
3. Gezien voor verwarming en warm water één installatie voor de gebouwen Jan Van Rijswijcklaan 271 en 273, zullen de kosten en uitgaven van deze in eerste instantie als volgt verdeeld worden:
 Elektriciteit van de installatie: Vijftig procent wordt aanzien als betrekking hebbend op de cv-installatie en vijftig procent wordt aanzien als betrekking hebbend op de warmwaterinstallatie.
 A.Brandstof van de installatie: Vijfenzeventig procent wordt aanzien als betrekking hebbend op de cv-installatie en vijfentwintig procent wordt aanzien als betrekking hebbend op de warmwaterinstallatie.
- Tussen de twee gebouwen Jan van Rijswijcklaan 271 en 273 worden de kosten opgesplitst in verhouding tot de omvang van de gebouwen, forfaitair vastgesteld als volgt:
- De centrale verwarming, op 1098/1978 voor Jan van Rijswijcklaan 273,2020 Antwerpen en 880/1978 voor het gebouw, Jan van Rijswijcklaan 271, 2020 Antwerpen.
 - De warmwaterbedeling, op 1116/1996 voor het gebouw, Jan van Rijswijcklaan 273,2020 Antwerpen en 880/1996 voor het gebouw, Jan van Rijswijcklaan 271, 2020 Antwerpen.
- Onder deze kostenposten vallen het verbruik van brandstof en elektriciteit, het onderhoud, herstelling, vernieuwing, controle en veiligheid van al wat betrekking heeft op de centrale verwarming- en of warmwaterinstallatie.
4. Het koud waterverbruik, wordt verdeeld in verhouding met het aantal wooneenheden en het aantal bewoners per wooneenheid,
- De vaste kosten op 34/58 voor het gebouw, Jan van Rijswijcklaan 273,2020 Antwerpen en op 24/58 voor het gebouw, Jan van Rijswijcklaan 271, 2020 Antwerpen.
 - De variabele kosten op het aantal bewoners per wooneenheid van zowel het gebouw Residentie

El Sol, Jan van Rijswijcklaan 273,2020 Antwerpen als het gebouw, Residentie Eden, Jan van Rijswijcklaan 271,2020 Antwerpen. (het exacte aantal bewoners zal trimestrieel worden vastgelegd, aan leegstaande appartementen wordt steeds één bewoner toegekend

Aan garages zonder eigenaar van een appartement in de gebouwen wordt eveneens één bewoner toegekend

1. De beheerskosten nodig en tot nut van beide appartementsgebouwen dienen door de eigenaars van de twee gebouwen gedragen te worden in verhouding met het aantal woonheden, vastgelegd op 34/58 voor het gebouw, Jan van Rijswijcklaan 273,2020 Antwerpen en op 24/58 voor het gebouw Jan van Rijswijcklaan 271,2020 Antwerpen.

Deze kosten hierna niet beperkend vermeld, nodig en tot nut van beide appartementsgebouwen zijn:

De beheerskosten van sociaal secretariaat conciërge, de gezamenlijke bankrekening, de syndicus, de RVM, de rekencommissaris, de algemene vergadering alsook alle administratie, juridische- en gerechtelijke kosten, dienaangaande.

1) Gezamenlijke kosten en uitgaven met residentie Eden (zie bijzondere bepalingen)

<u>Kostensoort</u>	El Sol	Eden
Conciërge	1100	900
Centrale verwarming	1098	880
Warm water	1116	880
Koud water (vaste kosten)	34	24
Koud water (variabele kosten)	per inwoner	per inwoner
Beheer (sociaal secretariaat, syndicus, Algemene Vergadering, bank, en zo voort)	34	24

2) Kosten Residentie El Sol

<u>Kostensoort</u>	
Kosten onderhoud, renovatie, vernieuwing, verzekeringen van appartementsgebouw	1100
Kosten onderhoud, renovatie, vernieuwing van appartementsgebouw (gevel dak, inkom, trapzalen enz.)	1118
Kosten (onderhoud, renovatie, vernieuwing leidingen water, riolering, aan- en afvoer)	1116
Kosten liften (onderhoud, renovatie, vernieuwing)	1056
Juridische en gerechtelijke kosten	34
Beheerkosten (syndicus, sociaal secretariaat en zo voort)	34
Kosten afval (containers, ledigen putten)	per inwoner

Toelichting:

-de verdeelsleutel 1100 is exclusief tuinen

-de verdeelsleutel 1118 is inclusief tuinen

-de verdeelsleutel 1116 is exclusief kelders

De verdeelsleutel 1056 is exclusief appartementen gelijkvloers, kelders en tuinen

Verdeelsleutel 880 is exclusief kelders en garages

Per inwoner = per aantal inwoners per appartement

De vergadering stelt vast dat de kostenverdeling op basis van de quotiteiten, het aantal appartementen en het aantal inwoners overeenstemt met een realistisch geraamde verhouding van aandeel in het verbruik. In de mate aparte meeting van verbruik mogelijk is met aanwezige meters wordt met het effectieve nut voor het privaat gedeelte rekening gehouden.

3. Centrale verwarming: in de mate de centrale verwarming niet individueel is geldt wat volgt:

a. De kosten van onderhoud, herstelling en eventuele vervanging van deze installatie (met uitzondering van de privaat kranen en radiatoren) zullen gedragen worden door de mede-eigenaars in verhouding tot hun quotiteiten in de kosten (zie bijzonder bepalingen)

b. De kosten van verbruik van de centrale verwarming zullen gedragen worden als volgt:

Vijf en twintig procent wordt aanzien als betrekking hebbende op de verwarming van de gemene delen en ieder overdracht van energie die in het gebouw kan plaatsvinden, zowel naar buiten toe als van het ene naar het andere appartement, alsook het warmteverlies van verwarmingsketel, de leidingen, de aanliggende muren en het dak. Hierin wordt door de onderscheiden mede-eigenaars bijgedragen in verhouding tot hun aandeel in de quotiteiten in de kosten. Enkel in dit verband wordt in deze voor de berekening van de kostenverdeling de conciërgewoning vastgelegd op dertien quotiteiten (13/1991).

Vijf en zeventig procent wordt aanzien als betrekking hebbende op de verwarming van de privaat kavels. Hierin wordt door de onderscheiden eigenaars bijgedragen op basis van de

calorimeters die zijn aangebracht op de radiatoren in hun privatieve kavel.

4. De kosten van onderhoud, vernieuwing, en dergelijke meer voor de liften zullen niet meegedragen worden door de privatieve kavels op het gelijkvloers.

5. Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeederen zal hij alleen de last van deze vermeederen moeten dragen.

Artikel 29 : MAATREGELEN DOOR DE 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 verhinderen.

Artikel 30 : TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor het herstellen, onderhouden of kuisen der gemene delen. Behalve ingeval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens 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 conciërge, vergezeld door de syndicus of een lid van de raad van mede-eigendom, 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 mede-eigenaars 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 bewoner van het appartement voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dient hij een toegangssleutel van het appartement te geven aan de conciërge of aan een in de gemeente wonende persoon en de conciërge of syndicus hiervan te verwittigen.

Voor deze werken zal nooit enige vergoeding mogen gevraagd worden.

Artikel 31 : BELASTINGEN

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

Artikel 32 : AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

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

Artikel 33 : WERK- EN RESERVEKAPITAAL

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

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald door de algemene vergadering. De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

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

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

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingsstelsel, het leggen van een nieuwe dakbedekking. De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning,

het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Artikel 34 : GEDWONGEN INNING

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de dertig dagen na ontvangst van het bericht van de syndicus (of de datum tegen wanneer de betaling werd opgevraagd indien dit later zou zijn) waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd.

Van dan af wordt de rekening verhoogd van rechtswege met een forfaitair bedrag van tien procent op de hoofdsom als vergoeding voor de bijkomende kosten, waaronder administratiekosten en lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van de wettelijke rentevoet. Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan dertig dagen vertraging heeft.

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

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privaatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privaatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd. Ingeval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen .

Artikel 35 : GEGEVENS – ARCHIEF

De syndicus dient het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering en eventueel via een internetsite of enige andere informatorische weg.

HOOFSTUK VI : VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 36 : OVERDRACHT VAN EEN KAVEL

a) In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de syndicus aan de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, de inlichtingen en documenten mee die de wet voorschrijft.

b) In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris de syndicus de stukken mede te delen als voorzien door de wet.

Indien de syndicus in de gevallen van a en b te laat antwoordt of verkeerde informatie zou verschaffen dient hij de vereniging te vrijwaren voor alle schade welke daaruit voortvloeit.

c) De kosten voor de mededeling van de te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

Artikel 37 : INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING EN DERGELIJK,

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar de titularis van dat recht op de hoogte stellen van het bestaan van de statuten en van de plaats waar de geldig genomen beslissingen van de algemene vergadering worden bewaard.

De statuten en geldig genomen beslissingen van de algemene vergadering zullen tegenstelbaar zijn aan alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, de statuten door hun overschrijving op het hypotheekkantoor en de beslissingen van de algemene vergadering door hun notulering op de daarvoor voorziene wijze.

HOOFSTUK VII : REGLEMENT VAN ORDE

Artikel 38 : VASTSTELLING REGLEMENT VAN ORDE

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

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

Artikel 39 : KENNISGEVING EN TEGENWERPELIJKHEID

Indien een (nieuw) reglement van orde wordt opgesteld wordt het binnen de maand na opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus. De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden. De bepalingen van het reglement van orde zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

HOOFSTUK VIII : VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 40 : AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

De verzekering zowel van de privatieve delen – met uitsluiting van roerende goederen – als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, tegen brand en van de mede-eigenaars voor wat betreft hun aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden ingevolge de artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek zal afgesloten worden voor al de mede-eigenaars gezamenlijk en zulks tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten.

Artikel 41 : AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, 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 mede-eigenaars. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen diegene die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

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.

HOOFSTUK VIX : ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 42 : ONTBINDING

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik, om welke reden ook, de onverdeelheid ophoudt te bestaan. De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld. De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 43 : VOORTBESTAAN

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Artikel 44 : VEREFFENAARS

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De overeenstemmende artikels uit het wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 45 : KEUZE VAN WOONPLAATS

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet een woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig aangeschreven of betekend op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

SLOTBEPALINGEN

Keuze van woonst: Voor de uitvoering van deze akte kiezen partijen woonst op de zetel van de vereniging van medeëigenaars

Burgerlijke stand. Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de verschijners aan de hand van hun identiteitskaart voor wat betreft de natuurlijke personen en op zicht van akten en stukken als door de wet vereist voor de rechtspersonen.

Verschijners bevestigen ieder voor zichzelf dat hun identiteit correct wordt weergegeven.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht bedraagt vijftig euro

TOELICHTING-AANVAARDING

Comparanten bevestigen dat de akte hen minstens vijf werkdagen voor de ondertekening dezer aan hen werd bezorgd en dat zij het ontwerp van akte tijdig ontvingen. De gehele akte werd door de notaris, ten behoeve van de comparanten toegelicht. De vermeldingen bepaald in artikel 12, alinea's een en twee, van de Organieke Wet op het Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte werden integraal voorgelezen.

Comparanten verklaren dat de notaris hen heeft gewezen op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en elke partij volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en aan alle partijen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

De comparanten erkennen dat de notaris hun erop wees dat elke partij het recht van vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten verklaren hierop dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij de bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden en de overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers.

WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen Linkeroever, op het kantoor, op voormelde datum.

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

Handtekeningen volgen.

GELIJKVORMIG VERKLAARD



Registratierelaas**eRegistration - Registratieformaliteit****Registratierelaas**

Akte van notaris Dirk Stoop te Antwerpen van 19-12-2017, repertorium 2017/13168

Blad(en): 19 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor ANTWERPEN 1 op negenentwintig december tweeduizend zeventien (29-12-2017)

Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 30237

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

Referentie STIPAD:

De ontvanger

Registratierelaas**eRegistration - Registratieformaliteit****Registratierelaas**

Bijlage registratie

Bijlage aan akte van notaris Dirk Stoop te Antwerpen van 19-12-2017, repertorium 2017/13168

Blad(en): 11 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor ANTWERPEN 1 op negenentwintig december tweeduizend zeventien (29-12-2017)

Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 9230

Ontvangen registratierechten: honderd euro nul eurocent (€ 100,00)

De ontvanger

Hypotheekrelaas**eRegistration - Hypotheekformaliteit****Hypotheekrelaas**

Akte van notaris Dirk Stoop te Antwerpen van 19-12-2017, repertorium 2017/13168

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van : Antwerpen I Negenentwintig december tweeduizend zeventien (29-12-2017)

Ref. : 57-T-29/12/2017-15903

Bedrag: tweehonderdtwintig euro

Forfaitaire retributie overschrijving
Totaal€ 220,00
€ 220,00

Rekeningnummer: ---

De hypotheekbewaarder