

BD/A8899 Dossiernummer 2240679

Rep.nr. 7803.

STATUTEN
Gebouw te 2140 Antwerpen-Borgerhout,
Generaal Eisenhowerlei 51

Het jaar tweeduizend vijftwintig.
Op zeventien februari.

Voor mij, **Nicky DE SMET**, notaris met standplaats te Antwerpen-Wilrijk (7^{de} kanton), die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "LIBRIS Notarissen" met zetel te 2610 Antwerpen-Wilrijk, Prins Boudewijnlaan 50.

IS GEKOMEN

Hierna genoemd "de comparant".

HANDELINGSBEKWAAMHEID

Alle partijen verklaren bekwaam en bevoegd te zijn tot het stellen van de hierna beschreven rechtshandeling en niet onderworpen te zijn aan enige wettelijke, conventionele of statutaire bepaling die hun handelingsbekwaamheid of bevoegdheid beperkt, zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, wet continuïteit ondernemingen, gerechtelijke beschermingsmaatregel, meer-handtekeningclausule, beslag, enzovoort.

TOELICHTING VAN DE AKTE -
GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING

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

Comparant erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaart dat inzonderheid haar hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt comparant vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaart comparant dat hij van oordeel is dat hij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte heeft ontvangen, dat hij hiervan kennis heeft genomen, en op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs stelt. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aange-

bracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Comparant verklaart mij, notaris, te akteren hetgeen volgt:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD ANTWERPEN - district Borgerhout - vijftiende afdeling - Borgerhout tweede afdeling

Een **opbrengsteigendom met 4 woonegelegenheden** op en met de grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te (2140) Antwerpen-Borgerhout, Generaal Eisenhowerlei 51, volgens titel en huidige kadaster gekend sectie A, nummer 1004Y10 P0000, met een oppervlakte van honderdnegenenvijftig vierkante meter (159 m²).

ADMINISTRATIEVE INLICHTINGEN EN TECHNISCHE GEGEVENS

1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

a) De Stad Antwerpen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Het **stedenbouwkundig uittreksel** met betrekking tot het goed werd door de Stad **afgeleverd op 8 oktober 2024**.

b) Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- dat voor hoger beschreven onroerend goed tot op heden **geen** stedenbouwkundige **vergunning**(en) en/of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt;

*Volgens het kadastraal uittreksel heeft het onroerend goed **bouwjaar 1937**; Overeenkomstig de bepalingen van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwen werden vóór 22 april 1962, voor de toepassing van voormelde codex te allen tijde geacht te zijn vergund. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht vergund te zijn, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie);*

- dat voor hoger beschreven onroerend goed **wel** een **regularisatievergunning** werd afgeleverd door de Stad Antwerpen op 10/11/2023; volgens dit besluit werd het pand opgenomen in het vergunningenregister wegens vermoeden van vergunning: **opname constructie in het register + functie wonen met 4 woonentiteiten**.

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het uittreksel uit het plannenregister is:

woongebied gewestplan Antwerpen 14 + aanvullende voorschriften gp 14: art 1; Gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen;

- dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- dat op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- dat er voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
- dat er **geen stedenbouwkundige misdrijven bekend zijn**;
- dat het onroerend goed geen deel uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 VCRO.

Ondergetekende notaris verwijst comparant naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Daaronder zijn onder meer begrepen het goed verbouwen, herbouwen of uitbreiden, op het onbebouwde deel enige constructie oprichten, het aantal woongelegenheden wijzigen en in het algemeen met betrekking tot het goed een handeling te stellen die is vermeld in gemeld artikel.

2. Onteigening - Rooilijn

De comparant verklaart dat er voor het goed **geen** onteigenings- of rooilijnplan van toepassing is en dat er geen plannen bestaan om het eigendom in de toekomst geheel of gedeeltelijk te onteigenen.

3. Leegstand - onbewoonbaarverklaring - verwaarlozing

De comparant verklaart dat het goed **niet** is opgenomen op de inventaris van leegstaande of verwaarloosde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten, en dat hem evenmin enig voorneemen vanwege de overheid daartoe bekend is.

De comparant verklaart **geen** betekening te hebben ontvangen in het kader van het opeisingsrecht van verlaten gebouwen.

4. Postinterventiedossier

Comparant erkent dat ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen (bepalingen die in werking zijn getreden op 1 mei 2001), zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 19 januari 2005 (wijzigingen die in werking zijn getreden op 27 januari 2005).

Hij is er aldus van op de hoogte dat een postinterventiedossier dient te worden opgemaakt voor alle bouw-

plaatsen waar - na 1 mei 2001 - werken worden opgestart - zij het door één, zij het door meer aannemers - die onder het toepassingsgebied vallen van voormeld Koninklijk Besluit.

Comparant verklaart dat **geen** werken hebben plaatsgevonden aan het goed na 1 mei 2001 waarop gemeld Koninklijk Besluit van toepassing is.

5. Onroerend erfgoed

De comparant verklaart dat het goed **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van het landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

6. Bodem

Overeenkomstig artikel 101 van het bodemdecreet van de Vlaamse Raad van 27 oktober 2006 (Belgisch Staatsblad 22 januari 2007) werd aan de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest, afgekort OVAM, een bodemattest aangevraagd.

Het **bodemattest** werd afgeleverd voor het goed op **3 september 2024**; de inhoud luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op

<https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

*De OVAM heeft voor deze grond **geen** gegevens uit de gemeentelijke informatie.*

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

*Volgens het Bodemdecreet moet er **geen** bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 16.01.2015 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.*

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 16.01.2015

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek, OVAM, Kobert Borgerhout, Verzoeningstraat +40, 2140 Borgerhout

AUTEUR: ABO NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De comparant verklaart dat er, bij zijn weten, geen activiteit wordt of werd uitgevoerd noch een inrichting is of was gevestigd zoals voorkomende op een lijst bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet van de Vlaamse Raad van 27 oktober 2006 (Belgisch Staatsblad 22 januari 2007), op voormelde grond en gebouwen (= *verspreidingsperceel; geen inrichting of activiteit heeft plaatsgevonden op dit perceel*).

Ten slotte verklaart de comparant met betrekking tot het eigendom geen weet te hebben van bodemverontreiniging, behoudens die eventueel opgenomen zijn in voormeld beschrijvend bodemonderzoek, die schade kan berokkenen aan toekomstige kopers/eigenaars of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen, die de overheid in dit verband kan opleggen.

De Stad Antwerpen bevestigt eveneens in haar voormeld inlichtingenblad dat geen Vlarbo-vergunningen werden afgeleverd voor voorschreven eigendom.

7. Stookolietank verwijderd:

De comparant verklaart dat in voorschreven eigendom een stookolietank aanwezig was.

Hij verklaart verder dat deze **stookolietank verwijderd** werd op 5/01/2022, zoals ook blijkt uit het **attest** afgeleverd door A.F.T. bvba.

Het eigendom wordt verwarmd op gas.

8. Water

A. Decreet integraal waterbeleid

Uit de beschikbare informatie (o.a. raadpleging van het geoloket van de watertoets en het daaruit volgende overstromingsrapport), en de verklaring van de comparant, blijkt dat het beschreven onroerend goed:

- a) niet gelegen is in een signaalgebied;
- b) niet gelegen is in een afgebakende oeverzone of een afgebakend overstromingsgebied;
- c) niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied
- d) volgende Perceel-score (P) heeft:

C en bijgevolg wel is gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied met een kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

- e) volgende Gebouw-score (G) heeft:

C en bijgevolg is er een kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

B. Overstromingsattest

De comparant verklaart dat bovenvermelde Perceel- en Gebouwscores niet geactualiseerd werden aan de hand van

een overstromingsattest en bijgevolg enkel gebaseerd zijn op voormeld overstromingsrapport.

C. Risicozones voor overstromingen (Wet Verzekeringen)

Uit de beschikbare informatie (o.a. raadpleging van het geoloket van de watertoets), en de verklaring van de comparant, blijkt dat het beschreven onroerend goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

9. Federaal Kabels En Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

De comparant verklaart geen kennis te hebben van ondergrondse gasleidingen of andere leidingen onder voorschreven onroerend goed. De aandacht wordt gevestigd op de noodzaak om, voorafgaand aan het uitvoeren van werken, op de website <https://www.klim-cicc.be> na te gaan of er zich op of onder voorschreven onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden.

10. Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos. Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

De comparant verklaart dat er zich **geen bos** bevindt op het goed en dat het goed bij zijn weten niet onwettig werden ontbost.

ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Eigendomstitel

Comparant verklaart dat in zijn voormelde eigendomstitel geen melding werd gemaakt van erfdiensbaarheden.

2. Erfdiensbaarheden van openbaar nut

Comparant verklaart, en dit wordt bevestigd in voormelde stedenbouwkundige inlichtingen van de Stad Antwerpen, dat voorschreven eigendom niet belast is met enige erfdiensbaardheid van openbaar nut.

3. VESTIGING NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN

a) Bestemming van de eigenaar:

Door de juridische verdeling van het eigendom in private kavels, die in deze basisakte tot stand worden gebracht, bestaan er erfdiensbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard en de indeling van het eigendom met zijn ganse infrastructuur. Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de eigenaar zoals omschreven in artikel 3.119 van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van het eigendom gemaakt wordt, en in de overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde onderschrijven en hebben betrekking op alle loten.

Dit geldt onder meer :

- voor de algemene funderingen en voor de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleeringen en de erbij behorende buizen en kokers;
- voor de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard voor het ganse eigendom, zoals voor water, gas, elektriciteit, teledistributie, evenals het onderhoud ervan.
- voor zichten en lichten tussen de kavels onderling en op de gemeenschappelijke delen;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die bestaan tussen al de privatieve kavels onderling, tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen, en die ontstaan uit de plannen van de constructies, de uitvoering van de werken, of zelfs uit het doelmatig gebruik dat van het eigendom en van zijn kavels gemaakt wordt.

b) Algemeen recht van doorgang:

Iedere eigenaar/gebruiker in wiens voordeel een erfdienstbaarheid werd gevestigd (*bijzonder gebruiksrecht*) lastens een gemeenschappelijk deel zal recht van doorgang/recht van overgang hebben, voor zover dit nodig mocht blijken, hem verleend door alle mede-eigenaars, om het gemeenschappelijk deel waarvoor hem het bijzonder gebruiksrecht werd verleend te kunnen bereiken via de daarvoor voorziene weg.

STATUTEN

Algemeen

1. Teneinde **aan elke kavel die een privaatief deel bevat, een aandeel te verschaffen in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen**, beslist comparant het eigendom te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen [die opgericht zijn of kunnen opgericht worden], overeenkomstig artikel 3.78 en volgende en 3.84 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De comparant verklaart bijgevolg aan mij, notaris, bij onderhavige akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 3.85 van het Burgerlijk Wetboek, van de **statuten** van het gebouw.

2. Deze **statuten** bestaan enerzijds uit de basisakte van het eigendom, en anderzijds uit het reglement van mede-eigendom (*artikel 3.85 §1 Burgerlijk Wetboek*). Voor alles wat niet geregeld is in onderhavige statuten, wordt door comparant verwezen naar de artikelen 3.79 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.

De **basisakte** bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden.

Het **reglement van mede-eigendom** moet bevatten:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeen-

schappelijke gedeelten. De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen, tenzij anders in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdiensbaaerheid te zijn, behoudens afwijkende clause;

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van lasten (schadebeding).

Kavels

Ten gevolge onderhavige akte zullen de hierna beschreven loten voortaan bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen in de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehorende aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende en exclusieve eigendom zijn van één eigenaar, ook "**kavels**" genoemd.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in aandelen die, voor de hierna vast te stellen breukdelen, verbonden worden aan de privatieve delen.

De gemene delen in de grond en in het gebouw worden verdeeld in duizend/duizendsten (1.000/1.000sten).

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elke kavel met inbegrip van de eraan verbonden aandelen in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over kan beschikt worden, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

In de kelderverdieping bevinden zich zes (6) privatieve kelders, gemerkt van "K1" tot en met "K6". Hieraan worden geen afzonderlijke quotiteiten in de gemene delen verbonden. Zij zijn bestemd om deel uit te maken van de privatieve appartementen zoals hierna gezegd en hebben dus geen afzonderlijk juridisch bestaan.

De duizendsten worden toebedeeld als volgt, **overeenkomstig het verslag/berekeningstabel dat in toepassing van artikel 3.85 §1 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door landmeter-expert Bruno VAN DESSEL te Kontich**, waarbij rekening werd gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald **in functie van (1) de nettovloeroppervlakte, (2) de bestemming en (3) de ligging van het privatieve deel:**

1. appartement op het gelijkvloers, alsmede kelders 5 en 6, gemerkt "**APP 0.1**"
tweehonderd viereennegentig/duizendsten: 294/1.000sten
2. appartement op de eerste verdieping, alsmede kelder 3, gemerkt "**APP 1.1**"
tweehonderd negenenveertig/duizendsten: 249/1.000sten
3. appartement op de tweede verdieping, alsmede kelder 4, gemerkt "**APP 2.1**"
tweehonderd vijfendertig/duizendsten: 235/1.000sten

4. appartement op de derde verdieping,
alsmede kelders 1 en 2, gemerkt "APP 3.1"
tweehonderd tweeëntwintig/duizendsten: 222/1.000sten
+ -----
Tezamen: duizend/duizendsten: 1.000/1.000sten

3. Van zodra de vereniging van mede-eigenaars rechts-
persoonlijkheid verkregen heeft, geldt onderstaande:

De vereniging draagt dan de benaming "**Vereniging van
mede-eigenaars Antwerpen-Borgerhout, Generaal Eisenhowerlei
51**".

Zij heeft haar zetel in het eigendom.

De vereniging 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.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigendom be-
staat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

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 ontbre-
ken van de gevraagde beslissing.

HOOFDSTUK I. BASISAKTE

Artikel 1. Beschrijving van het gebouw

Het appartementsgebouw bevindt zich te 2140 Antwerpen-
Borgerhout, Generaal Eisenhowerlei 51, zoals hierboven be-
schreven.

Het bestaat uit vier (4) appartementen en zes (6) kel-
ders.

VERGUNNING - PLANNEN:

Door de Stad Antwerpen werd op **10 november 2023** een
regularisatievergunning afgeleverd. Volgens dit besluit werd
het pand opgenomen in het vergunningenregister wegens ver-
moeden van vergunning: opname constructie in het register +
functie wonen met 4 woonentiteiten. Aan deze regularisatie-
vergunning zijn **tien (10) plannen** gehecht, dewelke opgemaakt
werden op **10 februari 2022** door voormelde landmeter-expert
Bruno VAN DESSEL van ADM Group te Kontich, Veldkant 29.

**Deze regularisatievergunning wordt aan onderhavige akte ge-
hecht, tezamen met de tien (10) goedgekeurde plannen (BIJLA-
GE 1).**

De plannen, ter opmaak van onderhavige basisakte, werden opgemaakt door zelfde landmeter-expert Bruno VAN DESSEL op **16 september 2024**.

Deze plannen werden opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 11312/10223. Deze plannen zullen - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 3.12.3.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, afdeling Registratie, en van artikel 3.30, §3 Burgerlijk wetboek.

Artikel 2. Beschrijving van de privatieve kavels met de eraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen

1/ Het APPARTEMENT op het gelijkvloers, gemerkt "APP 0.1", Generaal Eisenhowerlei 51 bus 001, met gereserveerd perceelidentificatienummer **11312 A 1004 V12 P0001**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

een voorkamer, een achterkamer, een leefruimte met keuken, een badkamer met douche en wc; alsmede:

- het uitsluitend gebruik en genot van de **koer** palend achteraan het appartement;

- de **kelders 5 en 6** in de kelderverdieping;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd vierennegentig/duizendsten (294/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

2/ Het APPARTEMENT op de eerste verdieping, gemerkt "APP 1.1", Generaal Eisenhowerlei 51 bus 101, met gereserveerd perceelidentificatienummer **11312 A 1004 V12 P0002**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

een (kleine) voorkamer, een voorkamer, een achterkamer, een leefruimte met keuken, een badkamer met douche en wc; alsmede de **kelder 3** in de kelderverdieping;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd negenenvestig/duizendsten (249/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

3/ Het APPARTEMENT op de tweede verdieping, gemerkt "APP 2.1", Generaal Eisenhowerlei 51 bus 201, met gereserveerd perceelidentificatienummer **11312 A 1004 V12 P0003**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

een (kleine) voorkamer, een voorkamer, een achterkamer, een leefruimte, een keuken met kleine berging, een badkamer met douche en afzonderlijk wc; alsmede de **kelder 4** in de kelderverdieping;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd vijfendertig/duizendsten (235/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

4/ Het **APPARTEMENT** op de derde verdieping, gemerkt "**APP 3.1**", Generaal Eisenhowerlei 51 bus 301, met gereserveerd perceelidentificatienummer **11312 A 1004 V12 P0004**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

een (kleine) voorkamer, een voorkamer, een achterkamer, een leefruimte, een keuken met kleine berging, een badkamer met douche en afzonderlijk wc; alsmede de **kelders 1 en 2** in de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

tweehonderd tweeëntwintig/duizendsten (222/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Artikel 3: Onderdelen van privaatieve kavels.

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals onder meer hetgeen hierna is beschreven:

Binnen de kavel:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bevoering en bekleding van de terrassen (*geen terrassen aanwezig in dit gebouw*);
- de bekleding van de muren en de plafonnering met versiering, met inbegrip van de bepleistering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken en andere afschermingen;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de installatie voor de centrale verwarming;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden, zoals de individuele toegangsdeur;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt, zoals bijvoorbeeld de verlichting.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die slechts tot het gebruik van slechts één privaatieve kavel bestemd zijn geacht privaatief te zijn.

Artikel 4: Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

1. Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privaatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden

kavels. Het totaal van de aandelen verbonden aan de private kavels bedraagt duizend (1.000).

Het gereserveerd perceelidentificatienummer van de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouw is 11312 A 1004 V12 P0000.

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 private kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

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 in acht name van volgende uitzonderingen:

- a) een definitieve rechterlijke beslissing die de verdeling wijzigt;
- b) nadien aan het eigendom aangebrachte wijzigingen.

2. Volgende gemeenschappelijke delen zijn bestemd tot gebruik door of zijn nuttig voor alle mede-eigenaars van het ganse gebouw:

de afsluitingen, de stoepen, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamten, pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de muren die de private gedeelten van de gemeenschappelijke delen of private kavels van elkaar scheiden, de buitengevels, de bekleding en versiering van schouwen en gevels, de ruwbouw van de terrassen (*niet aanwezig in dit gebouw*) met hun waterdichting (uitgezonderd de bevloering/betegeling dewelke private zijn zoals hiervoor gemeld), alsook het hek- en traliewerk of de afsluiting en afscheiding van de terrassen, de verluchtingen, de roosteringen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de daken met hun bedekking en aflopen, de doorgangen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een private kavel, indien deze leidingen uitsluitend tot private gebruik van deze kavel dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk:

- de voordeur van het gebouw;
- de inkomhal met zijn traphal en trappen naar de kelderverdieping tot en met de derde verdieping;
- de gang in de kelderverdieping;
- de stookruimte en meterruimte (gas- en elektriciteit) in de gang in de kelderverdieping;
- de kelder waar zich de watermeters bevinden;
- de septische put met zijn deksel;
- de eventuele noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ern-

- stig onheil en voor de evacuatie van personen en goederen in zulk geval;
- en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

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

3. Vestiging erfdiensbaerheid privaat gebruik van gemeenschappelijke delen:

Aan een mede-eigenaar kan een privaat gebruiksrecht worden verleend van een bepaald gemeenschappelijk deel. Dit wordt benoemd als een "**erfdienstbaerheid**", zijnde een specifieke en niet-exclusieve last op een onroerend goed.

Zo wordt aan het appartement op het gelijkvloers (APP 0.1) wordt het privatief gebruik toegekend van de koer palend achteraan het appartement.

Artikel 5: Tegenstelbaerheid van de statuten.

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

Deze basisakte (zie Hoofdstuk I) vormt één geheel met het hierna vermeld reglement van mede-eigendom (zie Hoofdstuk II) - zijnde samen "de statuten" genoemd -, alsook met het reglement van interne orde (zie Hoofdstuk III) dat onderhands wordt opgesteld.

De basisakte stelt de rechten en plichten vast van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

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

HOOFDSTUK II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

AFDELING 1.- Rechtspersoonlijkheid.

Artikel 1: Rechtsvorderingen - openbaerheid - tegenstelbaerheid - overdracht

1) Verkrijging rechtspersoonlijkheid

Deze akte, die de statuten omvat van de vereniging van mede-eigenaars, zal overeenkomstig artikel 3.30 Burgerlijk Wetboek, worden overgeschreven bij de Algemene Administratie

van de Patrimoniumdocumentatie. Deze statuten krijgen na overschrijving op het bevoegd kantoor Rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie uitwerking vanaf het ogenblik minstens één privaatieve kavel wordt vervreemd.

De hierna twee aangehaalde voorwaarden dienen vervuld te zijn wat de vervreemding betreft : het **eigendomsrecht** dient te zijn **overgedragen** en de overeenkomst dient **vaste datum** te hebben. Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars vanaf dat ogenblik rechtspersoonlijkheid.

2) Rechtsvorderingen

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

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

Iedere mede-eigenaar kan aan de Vrederechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

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

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

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

Een rechtsvordering tot vernietiging of wijziging van elke beslissing van de algemene vergadering (en elke bepaling van het reglement van interne orde) kan ook worden ingesteld door een houder van een persoonlijk of zakelijk recht maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft (bv. huurder), indien deze hem persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem wordt gedaan door de syndicus bij

aangetekend schrijven binnen de dertig dagen na de algemene vergadering, en uiterlijk binnen de vier maanden na de algemene vergadering (artikel 3.93, §5, 2°).

Artikel 2: Ontbinding en vereffening

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

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het eigendom heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

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

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

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

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

Voor zover niets anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, 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 artikelen 2:87 tot 2:89, 2:97 tot 2:102, § 1, 2:106 en 2:147 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgesteld, die overgeschreven wordt op het bevoegd kantoor Rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte bevat:

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

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

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

AFDELING 2.- Rechten en plichten van de mede-eigenaars.

A. Rechten en plichten met betrekking tot de privatie- ve delen

Artikel 3: Beginsel

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

Artikel 4: Bestemming der kavels

De vier (4) appartementen zijn bestemd tot **privé-bewoning**, onverminderd wat hierna vermeld is onder artikel 8.7. (**mogelijkheid tot vrij beroep en/of kantoor**).

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

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

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

De mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners, zullen slechts honden, katten, vogels en andere gebruikelijke huisdieren (alle van kleine gestalte), mogen houden ten titel van verdraagzaamheid; nochtans indien één van deze dieren oorzaak van onrust in het gebouw zou zijn door lawaai, geur, of op enige andere wijze, zal de Algemene Vergadering met een gewone volstreckte meerderheid van stemmen, de toelating voor dit dier, oorzaak van onrust, kunnen intrekken.

Artikel 5: Bewoning - terminologie

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

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een

persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 6: Verhuring

1. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 5.

2. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner door toedoen van de mede-eigenaar erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel waarin de tekst van artikel 4 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van interne orde.

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

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

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

6. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privaatieve kavels eerbiedigen.

7. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privaatieve kavel is verboden.

Artikel 7: Toezicht

1. Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het reglement van interne orde moeten de eigenaars de syndicus

bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

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

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

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

Artikel 8: Uitzicht van privaatieve kavels

1. Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privaatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

2. Aan ramen, balkons/terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus worden aan de voorgevel van het gebouw geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

3. Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

4. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

5. De kosten van de naamplaatjes zijn ten laste van de kavel waartoe zij dienen.

6. Dezelfde kleur en dezelfde materialen dienen bij vernieuwing of vervanging van de ramen in acht te worden genomen. De kosten hiervan zijn ten laste van de desbetreffende individuele mede-eigenaar.

7. De appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning. **In de appartementen kan een vrij beroep uitgeoefend worden of een kantoor of firma gevestigd worden, mits de eigenaar van de betrokken kavel van de bevoegde overheid de nodige omgevingsvergunning verkrijgt.**

Zowel voor het vestigen van een kantoor, als vrij beroep dienen in voorkomend geval volgende regels in acht genomen te worden:

- de activiteit mag geen ernstige hinder of nadeel aan de medebewoners berokkenen, bijvoorbeeld door het niet stroken met de hygiëne of de gangbare moraal;

- de activiteit mag geen schade toebrengen aan de standing van het gebouw en geen abnormale hinder meebrengen voor de andere bewoners.

Indien ten gevolge van de uitoefening van een vrij beroep, handelsactiviteit of de vestiging van een bureel of kantoor, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, dan zal degene die het beroep uitoefent, er een handelsactiviteit heeft gevestigd of er een kantoor of firma heeft gevestigd, alleen deze verhoging dragen; ze zal forfaitair worden vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend bij vier/vijfde (4/5^{de}) van de stemmen (artikel 3.88 §1, 2°, a) en artikel 3.88 §3 tweede lid Burgerlijk Wetboek).

Artikel 9: Werken en wijzigingen aan privaatieve kavels

1. Wanneer werken aan privaatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect op kosten van de aanvrager, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

2. Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hier toe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 10: Splitsing en samenvoeging van kavels

Splitsing of samenvoeging van kavels **dient steeds te geschieden in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en mits het bekomen van de nodige omgevingsvergunning.**

Geen enkele eigenaar van een privaatieve kavel mag deze splitsen in verschillende kavels, alsook mogen twee of meer kavels niet volledig of gedeeltelijk samengevoegd worden,

tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van vier/vijfden (4/5^{de}) van de stemmen (artikel 3.88 §1, 2°, g) Burgerlijk Wetboek).

Indien splitsing of samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het eigendom kan schaden, moet de betrokken eigenaar voor de uit te voeren werken de voorschriften van het hiernavolgende artikel naleven.

Indien een kavel gesplitst wordt of indien één of meer kavels samengevoegd worden, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de verdeling van de daaraan verbonden aandelen, en dit met een vier/vijfde (4/5^{de}) meerderheid van de stemmen in geval die wijziging noodzakelijk is, tzt. dat deze wijziging een logisch gevolg is van de splitsing of samenvoeging (artikel 3.88 §3, tweede lid Burgerlijk Wetboek).

Artikel 11: Aansprakelijkheid

Elke mede-eigenaar die werken laat uitvoeren aan zijn privaatieve delen, of die gebruik maakt van zijn privaatief deel en daardoor schade berokkent aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privaatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door deze werken of door dit gebruik.

B. Rechten en plichten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Artikel 12: Principe

De eigenaars van privaatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

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

Aan een mede-eigenaar kan een privaat gebruiksrecht worden verleend van een bepaald gemeenschappelijk deel. **Dit wordt benoemd als een "erfdienstbaarheid", zijnde een specifiek en niet-exclusieve last op een onroerend goed.**

Zo werd in voormelde basisakte het privaat gebruik toegekend:

- van de koer op het gelijkvloers aan het appartement op het gelijkvloers "APP 0.1";
zoals hiervoor in de basisakte uiteengezet onder Artikel 4. punt 3.

Artikel 13: Toepassing

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

Het is verboden de gemeenschappelijke delen te gebruiken voor doeleinden die met de normale gebruikswijze onverenigbaar zijn.

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

Artikel 14: Antennes, ontvangers en dergelijke

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering en mits de vereiste toelatingen van overheidswege.

Artikel 15: Veranderingswerken

Veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen kunnen alleen plaatsvinden na een beslissing van de algemene vergadering daartoe, mits een meerderheid van twee/derde (2/3^{de}) van de stemmen (*artikel 3.88 §1, 1°, b) Burgerlijk Wetboek*). Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel ervan, is een vier/vijfde (4/5^{de}) meerderheid van de stemmen vereist (*artikel 3.88 §1, 2°, b) Burgerlijk Wetboek*).

Artikel 16: Herstellingswerken

Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen:

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid;

- door de algemene vergadering worden beslist mits een twee/derde (2/3^{de}) meerderheid in de andere gevallen;

- betreft het evenwel een heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig mits vier/vijfde (4/5^{de}) meerderheid;

- betreft het de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn, is een besluit van de algemene vergadering nodig mits vier/vijfde (4/5^{de}) meerderheid. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid overeenkomstig de bepalingen beschreven in *artikel 3.88 §3 Burgerlijk Wetboek*.

Artikel 17: Onderhouds- en reinigingswerken

1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het eigendom, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden. De

algemene vergadering zal over deze werken beslissen bij een volstreekte meerderheid van de stemmen. Voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn, wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen bij een twee/derde (2/3^{de}) meerderheid van de stemmen (artikel 3.88 §1, 1°, b) Burgerlijk Wetboek).

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

Artikel 18: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

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

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

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

Artikel 19: Schade veroorzaakt door de mede-eigenaars

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

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

Afdeling 3.- Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

De term "gemeenschappelijk" in voorgaande artikelen en in nagemelde artikelen van onderhavige akte, dient te worden begrepen in de zin van artikel 4 van de basisakte.

Artikel 20: Opsomming der lasten

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

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

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

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

- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

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

- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen.

- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht.

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

Artikel 21: Werk- en reservekapitaal

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal (*artikel 3.86 §3 Burgerlijk Wetboek*). Het bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

Werkkapitaal:

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

Om de lopende uitgaven van het eigendom te bekostigen moet elke eigenaar van een privatieve kavel, op eerste verzoek van de syndicus, een provisie storten als bijdrage in de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de periodieke bijdrage wordt bepaald door de algemene vergadering.

Het vereffenen van alle onkosten en uitgaven zal om de drie maand geschieden.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in.

Reservekapitaal:

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van bedragen bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de

uitgaven voor het leggen van de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift (eventueel aanwezig), of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De algemene vergadering stelt het bedrag van de inbreng in het reservekapitaal vast. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier/vijfde (4/5^{de}) van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen (artikel 3.86 §3 vierde lid Burgerlijk wetboek).

Artikel 22: verdeling van de lasten

Algemene verdeelsleutel:

Alle lasten worden in principe gedragen door alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen waarvoor die uitgaven werden gedaan, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

Bijzondere verdeelsleutel:

De kosten van onderhoud, herstelling en eventuele vernieuwing van de gemeenschappelijke delen privaat dienend voor bepaalde privatieve kavels zijn uitsluitend ten laste van die privatieve kavels ieder in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

In dat verband wordt verwezen naar de **koer** op het gelijkvloers: aan het appartement op het gelijkvloers (APP 0.1) werd in voormelde basisakte het privaatief gebruik toegekend van de koer achteraan het appartement.

De kosten van onderhoud van deze koer zal in dat geval **enkel ten laste** vallen van de eigenaar van het appartement op het gelijkvloers (APP 0.1).

De **syndicus is gelast** met de **verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars**.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij voor aan de commissaris van de rekeningen.

De commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem al dan niet kwijting te verlenen terzake de uitoefening van zijn opdracht, met volstrekke meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De syndicus zal de beheers-rekeningen tenminste vijftien dagen voor de jaarvergadering ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

Iedere mede-eigenaar kan zich richten tot de algemene vergadering, onverminderd zijn recht om zich - in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet - te richten tot de rechter, met het verzoek:

- De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het eigendom aangebrachte wijzigingen.

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

Artikel 23: Bijdrage in deze lasten

1. Iedere mede-eigenaar draagt bij in de gemeenschappelijke lasten, volgens het aandeel in de gemeenschappelijke delen verbonden aan de privatieve kavel, behoudens de afwijkende verdeelsleutel;

2. Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullende provisie aan de mede-eigenaars te vragen, na de meer-kost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen vijftien dagen na het verzoek daartoe.

3. De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.

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

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

Artikel 24: Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

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

Artikel 25: Schadebeding

Indien een mede-eigenaar nalaat zijn factuur te betalen binnen de 15 dagen van ontvangst van de factuur, zal de syndicus hem daartoe aanmanen per aangetekende brief en moet de mede-eigenaar betalen binnen de 15 dagen daaropvolgend (artikel 3.85 §1, 2° van het Burgerlijk Wetboek). Vanaf de aanmaning per aangetekende brief is de mede-eigenaar een nalatigheidsintrest verschuldigd gelijk aan de wettelijke interest, verhoogd met 2%.

Artikel 26: Overdracht van een kavel

Ingeval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris, gehouden aan de syndicus een staat van volgende kosten te vragen van:

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

2. de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

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

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

5. het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed.

6. het bedrag dat overeenstemt met het aandeel in het reservekapitaal verbonden aan de over te dragen kavel.

Het door de notaris gevraagd antwoord wordt aan de partijen meegedeeld.

Indien de syndicus niet geantwoord heeft binnen de vijftien respectievelijk dertig dagen (conform artikel 3.94 Burgerlijk Wetboek) na het verzoek, wordt dit eveneens aan de partijen meegedeeld. De syndicus die niet tijdig antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Brengt het opmaken van de vermelde staten voor de syndicus kosten met zich mee, dan mag hij deze opeisen, doch pas na het afleveren van zijn antwoord, en uitsluitend van de uittredende mede-eigenaar.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de onder punt 1 tot 4 vermelde schulden.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar de gewone lasten vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 27: Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaard (artikel 27, 7° Hypotheekwet)

De vereniging van mede-eigenaars heeft een voorrecht op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de Wet betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten.

Artikel 28: Ontvangsten

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of gedeeltelijk dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De vergoedingen hoofdens blokpolissen uitbetaald aan de vereniging van mede-eigenaars, komen ten goede aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, en zoals verder bepaald onder artikel 28.

Artikel 29: Verzekeringopolissen

Brandverzekering:

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan de privaatieve als aan de gemeenschappelijke delen van het eigendom, doch met uitsluiting van de inboedel, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst voor alle mede-eigenaars gezamenlijk verzekerd.

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

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

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

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

Aansprakelijkheidsverzekering:

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

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

Het sluiten van de polissen en de betaling van de premies:

De polissen worden door de syndicus verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten die de besluiten van algemene vergadering van mede-eigenaars hieromtrent uitvoert.

De syndicus betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekering. Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de polissen.

Ingeval een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één der mede-ei-

genaars, of uit hoofde het personeel dat hij in dienst heeft, of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze aanvullende premie uitsluitend ten laste vallen van deze laatste.

De mede-eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering in aanhangsel op de algemene polis af te sluiten, op voorwaarde de lasten en premies ervan zelf te betalen.

In voorkomend geval zal alleen de belanghebbende mede-eigendom recht hebben op de supplementaire vergoeding, die wegens deze verzekering zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrijelijk over mogen beschikken.

Ingeval door sommige mede-eigenaars verfraaiingen worden uitgevoerd aan hun eigendom, zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren. Zij zullen deze nochtans mogen verzekeren op de gemeenschappelijke algemene polis, op last van de aanvullende premie te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars zouden moeten tussenkomen in de eventuele kosten van wederopbouw.

In voorkomend geval zal alleen de belanghebbende mede-eigendom recht hebben op de supplementaire vergoeding, die wegens deze verzekering zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrijelijk over mogen beschikken.

Artikel 30: Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het eigendom, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

De vergoedingen worden als volgt aangewend :

- ingeval van gedeeltelijke beschadiging of vernietiging, zal de syndicus, indien hij daartoe wordt gemachtigd door de algemene vergadering, te beslissen bij vier/vijfden meerderheid (*artikel 3.88 §1, 2°, c) Burgerlijk Wetboek*), de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. De vernieling van het eigendom zal beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk, in het geval dat de waarde van het eigendom na de vernieling minstens één/vierde bereikt van de waarde dat het voor het begin van de vernieling vertegenwoordigde (beide waarden zonder rekening te houden met de grond).

Indien de vergoeding ontoereikend is voor de herstelling zal het tekort door de syndicus verhaald worden ten laste van alle mede-eigenaars. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering. Indien de vergoeding hoger blijkt te zijn

dan de herstellingskosten komt het overschot ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

- Ingeval van volledige vernietiging, moet de vergoeding, indien de algemene vergadering daartoe beslist met vier/vijfde (4/5^{de}) van stemmen van alle mede-eigenaars (*artikel 3.88 §1, 2°, h) Burgerlijk Wetboek*), aangewend worden voor de volledige heropbouw van het eigendom.

De vernietiging van het eigendom wordt beschouwd als zijnde volledig, ingeval dat de waarde van het eigendom na de vernieling het vierde niet bereikt van de waarde dat het voor het begin van de vernieling vertegenwoordigde (beide waarden genomen zonder rekening te houden met de waarde van de grond).

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de werken van wederopbouw te betalen, zal het tekort ten laste vallen van de mede-eigenaars, in verhouding met ieders aandeel in de gemene delen. Het zal eisbaar worden binnen de drie maand na de vergadering die het vereiste supplement zal vastgelegd hebben, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf ten honderd, rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars die in gebreke blijven binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van wederopbouw te betalen, worden ertoe gehouden aan deze mede-eigenaars die het zouden aanvragen, al hun rechten op het eigendom af te staan, mits behoud van hun aandeel in de vergoeding. De prijs van deze afstand zal, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen aangeduid door de bevoegde rechtbank, bij eenvoudig bevelschrift op verzoek van de meest gerede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen, een derde deskundige aan te stellen met beslissende stem. Ingeval geen akkoord gevonden wordt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal hij op dezelfde wijze aangesteld worden als de twee deskundigen.

De betaling van de prijs zal als volgt geschieden: een/derde contant en het saldo jaarlijks bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die betaalbaar terzelfdertijd als ieder fractie van het kapitaal.

Indien het eigendom niet wederopgebouwd wordt, zal de vereniging van mede-eigenaars ontbonden worden. De verzekeringsvergoeding alsmede de opbrengst van de eventuele licitatie zullen onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemene delen, na aftrek van eventuele schulden.

HOOFDSTUK III. REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Onderhavige statuten van het eigendom worden aangevuld met een reglement van interne orde.

Dit reglement wordt opgesteld bij onderhandse akte zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen. Bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

Het reglement van interne orde is eveneens van dwingend recht (artikel 3.100 Burgerlijk Wetboek).

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

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van twee/derde (2/3^{de}) van de stemmen (artikel 3.88 §1, 1° a) Burgerlijk Wetboek), daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke delen van het eigendom.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft, in voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

De inhoud van dit reglement omvat minstens (artikel 3.85 §3 Burgerlijk Wetboek):

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.88, §1, 1°, c) Burgerlijk Wetboek;

2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaar plaatsvindt.

VOLMACHT TOT VERKOOP

Comparant verklaart als bijzondere lasthebbers aan te stellen:

alle medewerkers van het notariskantoor "LIBRIS Notarissen" te Antwerpen-Wilrijk, Prins Boudewijnlaan 50;

ieder met afzonderlijke vertegenwoordigingsbevoegdheid.

Hierna samen genoemd de "lasthebber".

Aan wie hij alle machten verleend, elk van hen alleen optredend, en met recht van indeplaatsstelling, om in zijn naam te verkopen het geheel of een deel van voormelde goederen.

En dit op de wijze, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle bijkomende statuten van het gebouw op te stellen, inbegrepen de statuten van de deelverenigingen, alle wijzigingen aan de statuten te brengen en daartoe deel te nemen aan de algemene vergadering, alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden 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 decharge te geven met of zonder indeplaatsstelling;

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing 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;

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

Bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen, en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de gebrekige koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;

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

Ten voorschreven einde 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.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (€ 100,00) betaald op aangifte van ondergetekende notaris.

SLOTBEPALINGEN

Identiteit

De notaris bevestigt dat de identiteit van de personen die deze akte ondertekenen hem is aangetoond met hun identiteitskaart en dat de opgegeven namen, voornamen, plaats en dag van geboorte van de partijen overeenstemmen met de stukken van de burgerlijke stand, en dat de gegevens van de vennootschap overeenstemmen met haar statuten en publicaties in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad.

Rechtsmacht en woonstkeuze en burgerlijke stand

Enkel het vredegerecht van de ligging van het gebouw zal bevoegd zijn voor alle geschillen in verband et de beschikkingen die voorafgaan.

Voor de uitvoering van alle bedingen van onderhavige akte kiest de comparant woonst in zijn voormelde maatschappelijke zetel.

Ontslag ambtshalve inschrijving

Partijen verklaren de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te ontslaan tot het nemen van enige ambtshalve inschrijving uit hoofde dezer.

Kosten

De kosten van onderhavige statuutakte zijn ten laste van comparant in deze.

Organieke Wet notariaat

De comparant erkent dat de instrumenterende notaris hem naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij hij in onderhavige akte betrokken is en hem op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

De comparant erkent dat de notaris hem meegedeeld heeft dat hij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of om zich te laten bijstaan door een raadsman, en desgevallend zijn aandacht gevestigd heeft op de tegenstrijdige en onevenwichtige bedingen die hij zou vastgesteld hebben.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen van artikel 12, eerste en tweede alinea van de Organieke wet notariaat, evenals de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte.

De gehele akte werd door de instrumenterende notaris ten behoeve van de comparant toegelicht.

De comparant erkent het ontwerp minstens 5 dagen voorafgaandelijk ontvangen te hebben.

De comparant wordt geïnformeerd:

- dat een elektronische expeditie (officiële kopie) van de huidige akte binnen een termijn van 15 werkdagen on-

line beschikbaar zal zijn op de website van de Notariële Aktenbank (www.naban.be) en met behulp van de ID-kaart of Itsme raadpleegbaar is;

- dat de elektronische expeditie dezelfde juridische waarde heeft als een per post opgestuurd exemplaar;

- dat zij, op verzoek, een expeditie per post kunnen bekomen.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Antwerpen (Wilrijk), ten kantore.

Na toelichting en gehele of gedeeltelijke voorlezing, zoals hiervoor gezegd, heeft de comparant tezamen met mij, notaris, deze akte getekend.