

WG /008881-005

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ZES

Te 2845 Niel, Sint-Hubertusplein, 5

Op negentien april

Voor Ons **Ludo LAMOT**, notaris met standplaats te Niel.

ZIJN VERSCHENEN:

I.De naamloze vennootschap "**VAN KERCKHOVEN & Co**", opgericht blijkens akte verleden voor notaris Romain Coppin, te Antwerpen, op elf april negentienhonderd negentachtig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tien mei daarna, onder nummer 890510-114, waarvan de statuten tot op heden niet gewijzigd zijn;

Vennootschap met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Vlaamse Kaai 90, BTW BE 0437.263.726.

Alhier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder, mevrouw Maria Joanna Philomena Domen – Jansegers, wonende te Bornem, Rijkenhoek 46 (identiteitskaart nummer 033 0034714 71, geldig tot negen februari tweeduizend en acht), tot deze functie herbenoemd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van zeven juni tweeduizend en één, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van elf januari tweeduizend en twee, onder nummer 20020111-1076, die handelt overeenkomstig artikel 11 der statuten.

Hierna ook genoemd "*de grondeigenaar*".

II.De naamloze vennootschap "**BRABO**", opgericht blijkens akte verleden voor notaris Rik Vandekerckhove, te Antwerpen, op negentien november negentienhonderd vijfenzeventig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig november daarna, onder nummer 4038-3;

Waarvan de statuten verschillende malen werden gewijzigd, en voor het laatst blijkens akte verleden voor notaris Romain Coppin, te Antwerpen, op twaalf september negentienhonderd vierennegentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achten-twintig september daarna, onder nummer 940928-121;

Vennootschap met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Vlaamse Kaai 90, BTW BE 0415.521.472.

Alhier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder, mevrouw Maria Joanna Philomena Domen – Jansegers, voornoemd, tot deze functie herbenoemd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van twaalf juli tweeduizend, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drie augustus tweeduizend, onder nummer 20000803-178, die handelt overeenkomstig de statuten.

Hierna ook genoemd "*de bouwheer of de promotor*".

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Comparante sub I. verklaren eigenaar te zijn van:

GEMEENTE BOOM

Een perceel bouwgrond (met alle eventueel reeds opgerichte gebouwen), gelegen in de Dirkputstraat 81-83, volgens titel en thans kadastraal bekend, sectie D, nummer(s) 105/B/deel, 112/G/2, 112/D/3, 112/E/3, 112/H/2 en 112/C/3/deel, met een gezamenlijke oppervlakte van duizend zeshonderd eenenzeventig komma vierennegentig vierkante meter (1.671,94 m²).

EIGENDOMSTITELS

De naamloze vennootschap "**VAN KERCKHOVEN & Co**", grondeigenaar voornoemd, werd eigenaar van voormeld goed, te weten als volgt:

° deels (wat betreft het goed ter kadaster gekend wijk D, onder nummer 105/B/deel) om het te hebben aangekocht van de naamloze vennootschap "**RUPELKLEI**", te Boom, blijkens akte verleden voor ondergetekend notaris Ludo Lamot, te Niel, op zevenentwintig

mei tweeduizend en vijf, overgeschreven ter derde kantoor der Hypotheken van Antwerpen op tien juni daarna, met referte 59-T-10/06/2005-10119.

Daarvoor werd de naamloze vennootschap "Rupelklei", voornoemd, eigenaar van zelfde goed om het onder grotere oppervlakte, en samen met andere goederen te hebben verkregen naar aanleiding van een inbreng in natura, blijkens akte verleden voor notaris Benoit Lamot, te Niel, op negentien augustus negentienhonderd eenentachtig, overgeschreven ter derde kantoor der Hypotheken van Antwerpen op één september daarna, boek 7797, nummer 13.

De inbreng werd gedaan naar aanleiding van de fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Firma De Roeck", te Boom.

° deels (wat betreft het goed ter kadaster gekend wijk D, onder nummers 112/G/2, 112/D/3, 112/E/3) om het te hebben aangekocht van de heer Juul Jozefina LAUREYSSSENS, te Boom, blijkens akte verleden voor notaris Hans Van Overloop, te Wilrijk, op vier januari tweeduizend en vijf, overgeschreven ter derde kantoor der Hypotheken van Antwerpen op zeven januari daarna, met referte 59-T-07/01/2005-247.

Daarvoor werd de heer Juul Jozefina Laureyssens, voornoemd, eigenaar van zelfde goed om het samen met zijn medegerechtigde mevrouw Maria Francisca LAUREYSSSENS, te Boom, te hebben verkregen in hun hoedanigheid van wettige erfgenamen van de echtgenoten Alfons Juliaan Laureyssens – Anna Catherina Verlinden, samen te Boom, welke beiden testamentloos overleden te Boom, respectievelijk op één februari negentienhonderd achtenzestig en op één december negentienhonderd vijfenzeventig.

De heer Juul Jozefina Laureyssens, voornoemd, werd alleen eigenaar van zelfde goed om hem te zijn toebedeeld blijkens akte van verdeling verleden voor notaris Paul Hellemans, te Hemiksem, op negenentwintig mei negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven ter derde kantoor der Hypotheken van Antwerpen op twaalf juli daarna, boek 404, nummer 24.

° deels (wat betreft het goed ter kadaster gekend wijk D, onder nummers 112/H/2) om het te hebben aangekocht van 1) mevrouw Rena Maria Alfons LAUREYSSSENS, te Antwerpen-Wilrijk en 2) mevrouw Svea Anna Gaston LAUREYSSSENS, te Ranst, blijkens akte verleden voor notaris Hans Van Overloop, te Wilrijk, op vier januari tweeduizend en vijf, overgeschreven ter derde kantoor der Hypotheken van Antwerpen op zeven januari daarna, met referte 59-T-07/01/2005-247.

Daarvoor werden de dames Rena Maria Alfons Laureyssens en Svea Anna Gaston Laureyssens, beiden voornoemd, eigenaar van zelfde goed, in hun hoedanigheid van testamentaire erfgenamen van mevrouw Maria Francisca LAUREYSSSENS, te Boom, welke overleed te Boom op eenendertig oktober tweeduizend en drie.

Daarvoor werd oorspronkelijk Maria Francisca Laureyssens, voornoemd, eigenaar van zelfde goed, om het samen met haar echtgenoot, de heer Victor Albert COOREMAN, te Boom, te hebben aangekocht van de heer Alfons Juliaan LAUREYSSSENS, te Boom, blijkens akte verleden voor notaris Fernand Van Reeth, te Boom, op tweeëntwintig april negentienhonderd vijftig, overgeschreven ter derde kantoor der Hypotheken van Antwerpen op vijf mei daarna, boek 1767, nummer.

De heer Victor Albert Cooreman, voornoemd, overleed te Mechelen op zesentwintig april negentienhonderd zevenenzeventig.

° deels (wat betreft het goed ter kadaster gekend wijk D, onder nummers 112/C/3/deel) om het te hebben aangekocht van mevrouw Rita Maria Paul Jules VAN DER AUWERA, te Niel, blijkens akte verleden voor notaris Hans Van Overloop, te Wilrijk, op elf april tweeduizend en vijf, overgeschreven ter derde kantoor der Hypotheken van Antwerpen op zevenentwintig april daarna, met referte 59-T-27/04/2005-07138.

Daarvoor werd mevrouw Rita Maria Paul Jules Van der Auwera, voornoemd, eigenaar

van zelfde goed, om het samen met de heer Patrick François Rosalie VERMANT, te Boom, ieder voor de onverdeelde helft, onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht van 1) mevrouw Marie Louise Karel Alfonsine LEMMENS, te Boom, en 2) mevrouw Gabriëlle Monique Leontine Jean LEMMENS, te Willebroek, blijkens akte verleden voor notaris Maurice D'Hoore, te Boom, op zeven juli negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven ter derde kantoor der Hypotheken van Antwerpen op zestien juli daarna, boek 8873, nummer 29.

Mevrouw Rita Maria Paul Jules Van der Auwera, voornoemd, werd alleen eigenaar van zelfde goed om haar te zijn toebedeeld blijkens akte van verdeling verleden voor notaris Maurice D'Hoore, te Boom, op elf januari negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven ter derde kantoor der Hypotheken van Antwerpen op vijftientwintig januari daarna, boek 929, nummer 12.

Daarvoor werden de dames Marie Louise Karel Alfonsine Lemmens en Gabriëlle Monique Leontine Jean Lemmens, beiden voornoemd, eigenaar van zelfde goed, in hun hoedanigheid van enige wettige en reservataire erfgenamen van wijlen hun ouders, de echtgenoten August Lodewyk Karel LEMMENS – Maria Catharina VAN CAMP, samen te Boom, welke beiden testamentloos overleden te Boom, respectievelijk op vijftien februari negentienhonderd zesentachtig en op vijf februari negentienhonderd zesentachtig.

Daarvoor werd mevrouw Maria Catharina Van Camp, voornoemd, eigenaar van zelfde goed om haar te zijn toebedeeld door haar medegerechtigden 1) de heer Frans Kamiel Marcel Van Camp, te Terhagen, 2) mevrouw Lea Sofia Van Camp, te Klein-Willebroek, en 3) de echtgenoten Achiël Christina Maes – Rozalia Julia Van Camp, samen te Boom, blijkens akte van verdeling verleden voor notaris Fernand Van Reeth, te Boom, op vijf juni negentienhonderd vijftien, overgeschreven ter derde kantoor der Hypotheken van Antwerpen op vijftien juni daarna, boek 4070, nummer 23.

VERZAKING RECHT VAN NATREKKING

De grondeigenaars **verzaken aan het recht van natrekking** met het oog op de bebouwing van voormeld goed door de promotor, waardoor deze promotor eigenaar blijft van de volgens nagemelde door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Boom afgeleverde bouwvergunning, hetgeen door de promotor, verschijnster sub II, wordt aanvaard.

Evenwel vervalt deze verzaking aan het recht van natrekking zuiver en eenvoudig van rechtswege bij faillissement van de promotor.

De op te richten constructies zijn bijgevolg eigendom van de promotor als opstal.

De grondeigenaars zullen het hen toehorend grondaandeel, toekomend aan de respectievelijke appartementen, samen met de verkoop door de promotor van de constructies aan de desbetreffende kopers overdragen.

De voormelde **stedenbouwkundige bouwvergunning**, goedgekeurd door het Schepencollege van de gemeente Boom op tien januari tweeduizend en zes, wordt gevoegd aan deze basisakte, als verder gemeld.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Bestaande erfdienstbaarheden

° wat betreft het goed ter kadaster gekend wijk D, onder nummers 112/G/2, 112/D/3, 112/E/3:

Dienaangaande staat vermeld in een akte van verdeling verleden voor notaris Paul Hellems, te Hemiksem, op negentwintig mei negentienhonderd eenennegentig, letterlijk hetgeen volgt:

“Partijen in deze verwijzen dienaangaande naar de erfdienstbaarheden opgenomen in het proces-verbaal van eindelijke toewijzing opgemaakt door notaris Charles Van Reeth, te Boom, op negentien juli negentienhonderd éénentwintig, waarin letterlijk vermeld staat

als volgt:

Aangaande voormelde erfdienstbaarheden wordt er wel uitdrukkelijk bedongen: dat den bornput gemeen zal blijven op last van gemeenen onderhoud door de drij loten bij deze beschreven en te koop gesteld; dat er tot het uitvoeren dezer erfdienstbaarheid ten eeuwigen dage en kosteloos zal moeten uitweg verleend worden door koop I aan koopen II en III, derwijze op het gevoegd en aangehaald plan in puntlijnen aangeduid; dat koop III ten eeuwigen dage en kosteloos uitweg zal verlenen naar de straat aan koop II op eene breedte van een meter zoo en gelijk op gevoegd plan is aangeduid.

Verder staat er vermeld in de akte van verkoop verleden voor notaris Ferdinand Van Reeth, te Boom, op tweeëntwintig april negentienhonderd vijftig: "Betrekkelijk de erfdienstbaarheden verklaren de verkopers dat het bij deze verkochte perceel eeuwigdurend en onvergeld uitwegen zal hebben op zijn volle breedte om te komen tot in de Dirkeputstraat, over de grond van de verkopers, gelegen vóór de bij deze verkochte eigendom, en het de kopers zal toegelaten zijn op deze grond alle licht en luchtscheppingen hoegenaamd te nemen; dat er in aangehaalde openbare verkoop van notaris Van Reeth alsdort te Boom verblijvende op negentien juli negentienhonderd éénentwintig, letterlijk staat bedongen: 'dat koop III ten eeuwigen dage en kosteloos uitweg zal verlenen naar de straat aan koop II op eene breedte van een meter zoo en gelijk gevoegd plan in aangeduid. Deze uitweg is thans verlegd zoals op het bij deze gevoegd plan is aangeduid, en het bij deze verkochte perceel zal insgelijks hierover uitwegen hebben.'"

° wat betreft het goed ter kadaster gekend wijk D, onder nummers 112/H/2:

Dienaangaande staat vermeld in een akte van aankoop verleden voor notaris Fernand Van Reeth, te Boom, op tweeëntwintig april negentienhonderd vijftig, letterlijk hetgeen volgt:

"Betrekkelijk de erfdienstbaarheden verklaren de verkopers dat het bij deze verkochte perceel eeuwigdurend en onvergeld uitwegen zal hebben op zijn volle breedte om te komen tot in de Dirkeputstraat, over de grond van verkopers, gelegen vóór de bij deze verkochte eigendom, en het de kopers zal toegelaten zijn op deze grond alle licht en luchtscheppingen hoegenaamd te nemen.

In de aangehaalde openbare verkoop van notaris Van Reeth te Boom verblijvende op negentien juli negentienhonderd éénentwintig, staat letterlijk bedongen: 'dat koop III ten eeuwigen dage en kosteloos uitweg zal verlenen naar de straat aan koop II op eene breedte van een meter zoo en gelijk gevoegd plan in aangeduid. Deze uitweg is thans verlegd zoals op het bij deze gevoegd plan is aangeduid, en het bij deze verkochte perceel zal insgelijks hierover uitwegen hebben.'"

° wat betreft het goed ter kadaster gekend wijk D, onder nummers 112/C/3/deel:

Dienaangaande staat vermeld in een akte van aankoop verleden voor notaris Maurice D'Hoore, te Boom, op zeven juli negentienhonderd zesentachtig, letterlijk hetgeen volgt:

"In voormelde akte van notaris Van Reeth de dato vijf juni negentienhonderd vijftenzestig, staat vermeld:

Betrekkelijk de erfdienstbaarheden doen de afstanddoeners opmerken dat er in hoger aangehaalde openbare verkoop van notaris Charles Van Reeth van negentien juli negentienhonderd twintig het volgende werd bedongen:

Dat de bornput staande op I gemeen zal blijven op last van gemeenen onderhoud door de drij loten bij deze verkoopsovereenkomst.

Dat er tot het uitvoeren dezer erfdienstbaarheid ten eeuwigen dage en kosteloos zal moeten uitweg verleend worden door koopen I aan koopen II en III en II aan koop III derwijze op het gevoegd en aangehaald plan in puntlijn is aangeduid.

Dat koop III ten eeuwigen dagen en kosteloos uitweg zal verlenen naar de straat aan koop II op een breedte van een meter zoo en gelijk op gevoegd plan is aangeduid."

Dienaangaande staat verder vermeld in een akte van aankoop verleden voor notaris Hans

Van Overloop, te Wilrijk, op elf april tweeduizend en vijf, letterlijk hetgeen volgt:

“Conventionele vestiging erfdiensbaarheid van doorgang

Verkoper en koper komen overeen dat er een eeuwigdurende erfdiensbaarheid van doorgang wordt gevestigd vanaf de Dirkputstraat naar de (toekomstige) achterliggende garage nummer 79 op grond van verkoopster, deels over de grond gekend bij het kadaster sectie D nummer 112/G/2 en deels over de hierbij verkochte grond, met een breedte van drie meter en een lengte van veertien meter en elf decimeter, zoals afgebeeld op het voormelde plan tussen de stippellijn en het huisnummer 79. De koopster is eigenaar van het perceel nummer 112/G/2 ingevolge aankoop van de heer LAUREYSENS Juul Jozefina, te Boom bij akte verleden voor ondergetekende notaris op vier januari tweeduizend en vijf, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen onder nummer 59T 07012005-247.”

VERKLARINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND

A. De eigenaar verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

B. De eigenaar verklaart dat op tien februari tweeduizend en zes overeenkomstig artikel 36 paragraaf 1 van genoemd Decreet door de OVAM zes gelijkluidende bodemattesten werden afgeleverd (één voor elk afzonderlijk kadasternummer). De bouwpromotor erkent in het bezit hiervan te zijn gesteld.

Deze bodemattesten bepalen:

“Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Opmerking: Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Dit attest vervangt alle vorige attesten.”

C. De eigenaar verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan partijen, kopers 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 GEBOUWEN

De promotor verklaart dat hij, overeenkomstig gemelde bouwvergunning een gebouw wenst op te richten op de voormelde gronden.

DE STATUTEN

Comparanten verklaren de basisakte en het reglement van medeëigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen.

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van de gebouwencomplexen op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van medeëigenaars Residentie HET SCHRIEK". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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. Beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden

uitgevoerd op het vermogen van iedere medeëigenaar 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 medeëigenaar 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.

OVERGANGSBEPALINGEN

De kopers van privatieve kavels zullen, in uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd, aan de bouwheer volmacht geven om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van het gebouw worden vastgesteld, wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen moeten worden aangebracht vooraleer de eerste syndicus werd aangesteld. Voor deze aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen zullen evenwel dezelfde eisen inzake quorum en meerderheid gelden als voor iedere andere statutenwijziging, zoals door de wet Appartementenrecht opgelegd.

Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privatieve kavel, het afsluiten van een privatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de medeëigendom.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee te vormen:

- 1) de bouwvergunning
- 2) Plannen van het ganse complex:
 - plan nummer 1: fundering, gevels en snede
 - plan nummer 2: grondplan
 - plan nummer 3: inplanting, omgeving, terreinprofiel, garages

De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.

De plannen van de verschillende niveaus werden getekend door Architectenbureau Ceukmans - Engelen, te 2030 Antwerpen, Noorderlaan 98/6.

HOOFDSTUK I - BASISAKTE

Afdeling 1.- Beschrijving van de gebouwen

Artikel 1. Beschrijving

Het appartementsgebouw en twaalf er achter liggende garages worden opgericht op een perceel bouwgrond, gelegen te Boom in de Dirkputstraat 81-83, ter kadaster gekend, sectie D, nummer(s) 105/B/deel, 112/G/2, 112/D/3, 112/E/3, 112/H/2 en 112/C/3/deel, met een gezamenlijke oppervlakte van duizend zeshonderd eenenzeventig komma vierennegentig vierkante meter (1.671,94 m²).

Afdeling 2.- Beschrijving van de privatieve kavels

Artikel 2. Omschrijving begrip kavels

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

De privatieve kavel of kavels kunnen afzonderlijk vervreemd worden, de garages zijn in dat opzicht niet verbonden aan de appartementen en omgekeerd.

Artikel 3. Opsomming privatieve kavels

Het appartementsgebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels, zijnde twaalf appartementen en twaalf garages:

Ondergrondse verdieping.

Ondergronds zijn geen privatieve kavels.

Gelijkvloers

Op het gelijkvloers zijn er drie appartementen, twaalf garages en één duplex-appartement gelegen op de gelijkvloerse en de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn er drie appartementen.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping zijn er drie appartementen.

Derde verdieping

Op de derde verdieping zijn er twee appartementen.

De APPARTEMENTEN bestaan uit:

A. Op de gelijkvloerse verdieping:

1) het appartement, met nummer **0.1**, bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, living, open keuken, berging, badkamer, WC en twee slaapkamers;

- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond: zeventig/duizendsten
70/1.000

2) het appartement, met nummer **0.2**, bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, living, open keuken, berging, badkamer, WC en drie slaapkamers;

- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond: negenenzeventig/duizendsten
79/1.000

3) het appartement, met nummer **0.3**, bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, living, open keuken, berging, badkamer, WC en één slaapkamer;

- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond: zesenvijftig/duizendsten
56/1.000

B. Op de gelijkvloerse en de eerste verdieping

4) het duplex-appartement, met nummer **0.4**, bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

A. op de gelijkvloerse verdieping: inkomhal, living, open keuken, berging en WC;

B. op de eerste verdieping: nachthal, badkamer en twee slaapkamers;

- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond: negenenvijftig/duizendsten
59/1.000

C. Op de eerste verdieping

5) het appartement, met nummer **1.1**, bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, living, open keuken, berging, badkamer, WC, twee slaapkamers (waarvan één met dressing) en terras;

- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond: vierentachtig/duizendsten
84/1.000

6) het appartement, met nummer **1.2**, bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: living, open keuken, berging, nachthal, badkamer, WC, twee slaapkamers en terras;

- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond: drieënzeven-

tig/duizendsten

73/1.000

7) het appartement, met nummer 1.3, bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, living, open keuken, berging, badkamer, WC, één slaapkamers (met dressing) en terras;

- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond: tweeënzestig/duizendsten

62/1.000

D. Op de tweede verdieping

8) het appartement, met nummer 2.1, bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, living, open keuken, berging, badkamer, WC, twee slaapkamers (waarvan één met dressing) en terras;

- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond: drieëntachtig/duizendsten

83/1.000

9) het appartement, met nummer 2.2, bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, living, open keuken, berging, badkamer, WC, drie slaapkamers en terras;

- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond: tweeënnegentig/duizendsten

92/1.000

10) het appartement, met nummer 2.3, bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: living, open keuken, nachthal, berging, badkamer, WC, twee slaapkamers en terras;

- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond: zesenzestig/duizendsten

66/1.000

E. Op de derde verdieping

11) het appartement, met nummer 3.1, bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: living, open keuken, berging, nachthal, badkamer, WC, twee slaapkamers en terras;

- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond: zevenentachtig/duizendsten

87/1.000

12) het appartement, met nummer 3.2, bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: living, open keuken, berging, nachthal, badkamer, douchecel, WC, drie slaapkamers en terras;

- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond: honderd en vijf/duizendsten

105/1.000

De GARAGES bestaan uit:

1) de garage, gemerkt "G.2", zich bevindend in het met zeven garages gegroepeerde garageblok, zijnde aldaar de tweede garage van links, gezien bij vooraanzicht, en bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte en de poort;

- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond: zeven/duizendsten

7/1.000

2) de garage, gemerkt "G.3", zich bevindend in het met zeven garages gegroepeerde garageblok, zijnde aldaar de derde garage van links, gezien bij vooraanzicht, en bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte en de poort;

- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond: zeven/duizendsten

7/1.000

3) de garage, gemerkt "G.4", zich bevindend in het met zeven garages gegroepeerde garageblok, zijnde aldaar de vierde garage van links, gezien bij vooraanzicht, en bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte en de poort;

- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond: zeven/duizendsten

7/1.000

4) de garage, gemerkt "G.5", zich bevindend in het met zeven garages gegroepeerde gara-

geblok, zijnde aldaar de derde garage van rechts, gezien bij vooraanzicht, en bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte en de poort;
- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond:

zeven/duizendsten

7/1.000

5) de garage, gemerkt "G.6", zich bevindend in het met zeven garages gegroepeerde garageblok, zijnde aldaar de tweede garage van rechts, gezien bij vooraanzicht, en bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte en de poort;
- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond:

zeven/duizendsten

7/1.000

6) de garage, gemerkt "G.7", zich bevindend in het met zeven garages gegroepeerde garageblok, zijnde aldaar de eerste garage van rechts, gezien bij vooraanzicht, en bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte en de poort;
- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond:

zeven/duizendsten

7/1.000

7) de garage, gemerkt "G.8", zich bevindend in het met vier garages gegroepeerde garageblok, zijnde aldaar de eerste garage van links, gezien bij vooraanzicht, en bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte en de poort;
- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond:

zeven/duizendsten

7/1.000

8) de garage, gemerkt "G.9", zich bevindend in het met vier garages gegroepeerde garageblok, zijnde aldaar de tweede garage van links, gezien bij vooraanzicht, en bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte en de poort;
- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond:

zeven/duizendsten

7/1.000

9) de garage, gemerkt "G.10", zich bevindend in het met vier garages gegroepeerde garageblok, zijnde aldaar de tweede garage van rechts, gezien bij vooraanzicht, en bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte en de poort;
- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond:

zeven/duizendsten

7/1.000

10) de garage, gemerkt "G.11", zich bevindend in het met vier garages gegroepeerde garageblok, zijnde aldaar de eerste garage van rechts, gezien bij vooraanzicht, en bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte en de poort;
- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond:

zeven/duizendsten

7/1.000

11) de garage, gemerkt "G.12", zich bevindend in het met twee garages gegroepeerde garageblok, zijnde aldaar de garage links, gezien bij vooraanzicht, en bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte en de poort;
- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond:

zeven/duizendsten

7/1.000

12) de garage, gemerkt "G.13", zich bevindend in het met twee garages gegroepeerde garageblok, zijnde aldaar de garage rechts, gezien bij vooraanzicht, en bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte en de poort;
- in gedwongen en onverdeelde medeëigendom, waaronder de grond:

zeven/duizendsten

7/1.000

Totaal: duizend/duizendsten

1.000/1.000

Artikel 4. Onderdelen van privatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samenge-

steld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer 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 bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding der terrassen alsmede de terrasrelingen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- verwarmingsinstallatie;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.
- de installatie voor centrale verwarming

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
 - de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
 - de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall of buiten;
- behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Bijzondere gemeenschap:

Niettegenstaande het elektriciteitsverbruik van elke garage afzonderlijk beschouwd dient te worden als klevend aan haar privatieve kavel, maakt ze het voorwerp uit van een bijzondere gemeenschap. Ze wordt in die zin mee opgenomen op de elektriciteitsmeter voor de gemeenschappelijke delen, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van medeëigenaars.

Afdeling 3.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 5. Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet wordt 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 erven. 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.

Artikel 6. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

Naast wat de wet en de gewoonte als gemeen aanziet bestaan de gemene delen ondermeer uit:

Ondergrondse verdieping:

- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen,

Gelijkvloers:

- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen,
- de centrale inkomhallen en gangen (waaronder deze naar het meterlokaal voor gas en water),
- de traphallen met trappen naar de verdiepingen,
- de lift en liftschacht,
- de ruimte met de elektriciteitsmeters,

- het meterlokaal voor gas en water,

De eerste verdieping:

-de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen,

- de traphallen met trappen,

-de lift en liftschacht,

De tweede verdieping

-de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen,

- de traphallen met trappen,

-de lift en liftschacht,

De derde verdieping

-de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen,

- de traphallen met trappen,

-de lift en liftschacht,

Niveau van het dak:

-de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen,

-het dak met zijn bekleding.

Artikel 7. Gemeenschappelijke zaken.

7.1. Zaken in onverdeeldheid tussen alle medeëigenaars die ook door alle medeëigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle medeëigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de grond

-de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven

-het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten voor zover deze zich buiten het gebouw bevinden en gebruikt worden door alle appartementen

-de bekleding en versiering van de gevels

-de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning en traliewerk

-het dak met zijn bedekking

-de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan

-de gemeenschappelijke inkom, hall, de trapzalen met trappen

-de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de medeëigenaars zou geplaatst worden

-de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden

-de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik

-noodladders en veiligheidsinstallaties

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

7.2. Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige medeëigenaars dienen.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen de hiernavermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde medeëigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen opdelen.

De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 25 hierna.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 1.

De manoeuvreerruimte van en naar de garages dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de medeëigenaars van de garages.

Hierbij wordt opgemerkt dat de toegang tot de garages enkel mag gebruikt worden door personenwagens. De stroken voor de garages mogen niet als parking aangewend worden en de eigenaars zijn steeds verplicht hun wagen in de garage zelf te parkeren.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 2.

De eigenaar van het appartement 0.1 heeft het onbeperkte exclusieve gebruik en het uitsluitende genot van het aanpalende tuintje er achter gelegen, hetwelk een oppervlakte heeft van honderd en acht vierkante meter (108 m²), onder last en verplichting tot het uitvoeren van het nodige onderhoud ervan.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 3.

De eigenaar van het appartement 0.2 heeft het onbeperkte exclusieve gebruik en het uitsluitende genot van het aanpalende tuintje er achter gelegen, hetwelk een oppervlakte heeft van vijfenzestig vierkante meter (65 m²), onder last en verplichting tot het uitvoeren van het nodige onderhoud ervan.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 4.

De eigenaar van het appartement 0.3 heeft het onbeperkte exclusieve gebruik en het uitsluitende genot van het aanpalende tuintje er achter gelegen, hetwelk een oppervlakte heeft van achtenzestig vierkante meter (68 m²), onder last en verplichting tot het uitvoeren van het nodige onderhoud ervan.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 5.

De inkomhal, gelegen in het linkergedeelte van het gebouw, gezien vanaf de Dirkputstraat, is enkel ten gebruike van de appartementen 0.1, 0.2, 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1 en 3.2.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 6.

De parlofooninstallatie, het systeem van deuropening en de belinstallatie van de in voormeld gebruiksrecht nummer 5 bedoelde inkom, zijn enkel ten gebruike van de aldaar bedoelde appartementen.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 7.

De trapzalen met trappen en de lift van de in voormeld gebruiksrecht nummer 5 bedoelde inkom, zijn enkel ten gebruike van de aldaar bedoelde appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 8.

De inkomhal, gelegen in het rechtergedeelte van het gebouw, gezien vanaf de Dirkputstraat, is enkel ten gebruike van de appartementen 0.3, 0.4, 1.3 en 2.3, behalve indien men zich naar de ruimte met de elektriciteitsmeters, dan wel naar het meterlokaal voor gas en water begeeft, in welk geval de inkomhal en gang ernaartoe ten gebruike zijn van alle appartementen.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 9.

De parlofooninstallatie, het systeem van deuropening en de belinstallatie van de in voormeld gebruiksrecht nummer 8 bedoelde inkom, zijn enkel ten gebruike van de appartementen 0.3, 0.4, 1.3 en 2.3.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 10.

De trapzalen met trappen van de in voormeld gebruiksrecht nummer 8 bedoelde inkom, zijn enkel ten gebruike van de aldaar bedoelde appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 11.

De bedaking en de wateraflopen van de appartementen, zijn enkel te gebruike van de medeëigenaars van de appartementen, met uitsluiting van de medeëigenaars van de garages.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 12.

De bedaking en de wateraflopen van de garages, zich bevindend in het met zeven garages gegroepeerde garageblok, zijn enkel ten gebruike van de medeëigenaars van die garages, zijnde G1 tot en met G7.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 13.

De bedaking en de wateraflopen van de garages, zich bevindend in het met vier garages gegroepeerde garageblok, zijn enkel ten gebruike van de medeëigenaars van die garages, zijnde G8 tot en met G11.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 14.

De bedaking en de wateraflopen van de garage, dewelke alleen staat, is enkel ten gebruike van de eigenaar van die garage, zijnde G12.

Bijzondere gebruiksrecht nummer 15.

Het elektriciteitsverbruik van elke garage, dat ingevolge voorgaand artikel 4, in fine, het voorwerp uitmaakt van een bijzondere gemeenschap, is enkel ten gebruike van de medeëigenaars van die garages, elk voor wat betreft zijn/haar garage(s).

VOLMACHT

De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om zonder tussenkomst van de medeëigenaars en zonder mogelijkheid van verhaal van deze laatsten, gedurende de werkzaamheden aan het gebouw de bouwplannen te wijzigen, indien zulke wijzigingen noodzakelijk zijn omwille van vereisten en voorschriften van de bevoegde diensten, de eisen van de bouwkunst, de techniek en de veiligheid, en om het gebruik van private en gemene delen te vergemakkelijken en te verbeteren.

Hetzelfde geldt voor wijzigingen aan te brengen aan de inwendige schikking van de appartementen en andere privatieve lokalen, hetzij op initiatief van de promotor hetzij op vraag van de verkrijgers van de appartementen en/of andere privatieve delen. Indien de op verzoek van de verkrijgers uitgevoerde wijzigingen, kosten meebrengen, zijn deze ten laste van de verkrijgers.

Zolang bepaalde kavels niet verkocht zijn, kan de promotor in deze hun bestemming wijzigen. Hij zal tevens bepaalde kavels kunnen splitsen of samenvoegen met andere, op voorwaarde dat daardoor geen wijzigingen worden aangebracht aan het aantal gemeenschappelijke delen van de reeds verkochte kavels.

Door het enkel feit van de verkrijging van een kavel geven de kopers volmacht aan de promotor in deze om namens hen te handelen en hen te vertegenwoordigen bij het opstellen en ondertekenen van alle eventuele wijzigende of aanvullende basisakten in de meest uitgebreide zin, en om in het algemeen daartoe het nodige te doen.

HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Partijen verwijzen naar het reglement van medeëigendom zoals het werd opgenomen onder de artikelen 8 tot en met 54 in de akte verleden voor ondergetekend notaris, Ludo Lamot, op twintig mei tweeduizend en drie, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op drie juli daarna onder nummer 59-T-3/7/2003-09212, met volgende wijzigingen.

1) Verdeling van de lasten wordt vervangen als hierna volgt.

Artikel 25. Verdeling van de lasten.

Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle medeëigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen of in totaal duizend aandelen (1.000/1.000), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien, én dit vanaf de oplevering van de respectievelijke privatieve kavels.

Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de medeëigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

Volgende lasten zullen worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elke kavel hebben, en dit vanaf de oplevering van de respectievelijke private kavels.

Bijzondere verdeelsleutel nummer 1.

De kosten van onderhoud en herstelling van de manoeuvreerruimten van en naar de garages zijn enkel ten laste van de medeëigenaars van de garages.

Bijzondere verdeelsleutel nummer 2.

De kosten van onderhoud en aanleg van het aanpalende tuintje, gelegen achter het appartement 0.1, en hetwelk een oppervlakte heeft van honderd en acht vierkante meter (108 m²) zal gedragen en betaald worden door dat appartement.

Bijzondere verdeelsleutel nummer 3.

De kosten van onderhoud en aanleg van het aanpalende tuintje, gelegen achter het appartement 0.2, en hetwelk een oppervlakte heeft van vijfenzestig vierkante meter (65 m²) zal gedragen en betaald worden door dat appartement.

Bijzondere verdeelsleutel nummer 4.

De kosten van onderhoud en aanleg van het aanpalende tuintje, gelegen achter het appartement 0.3, en hetwelk een oppervlakte heeft van achtenzestig vierkante meter (68 m²) zal gedragen en betaald worden door dat appartement.

Bijzondere verdeelsleutel nummer 5.

De kosten van onderhoud en herstelling van de inkom, gelegen in het linkergedeelte van het gebouw, gezien vanaf de Dirkputstraat, zal gedragen en betaald worden door de appartementen 0.1, 0.2, 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1 en 3.2, ieder overeenkomstig de onverdeelde aandelen die hij in dat geheel van appartementen bezit.

Bijzondere verdeelsleutel nummer 6.

De kosten van onderhoud en herstelling verbonden aan de parlofooninstallatie, het systeem van deuropening en de belinstallatie van de in voormelde verdeelsleutel nummer 5 bedoelde inkom, zal gedragen en betaald worden door de aldaar bedoelde appartementen, ieder overeenkomstig de onverdeelde aandelen die hij in dat geheel van appartementen bezit.

Bijzondere verdeelsleutel nummer 7.

De kosten van onderhoud en herstelling van de trapzalen met trappen en de lift van de in voormelde verdeelsleutel nummer 5 bedoelde inkom, zal gedragen en betaald worden door de appartementen 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1 en 3.2, ieder overeenkomstig de onverdeelde aandelen die hij in dat geheel van appartementen bezit.

Bijzondere verdeelsleutel nummer 8.

De kosten van onderhoud en herstelling van de inkom, gelegen in het rechtergedeelte van het gebouw, gezien vanaf de Dirkputstraat, zal voor vijfennegentig ten honderd gedragen en betaald worden door de appartementen 0.3, 0.4, 1.3 en 2.3, ieder overeenkomstig de onverdeelde aandelen die hij in dat geheel van appartementen bezit, en voor vijf ten honderd door de appartementen 0.1, 0.2, 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1 en 3.2, ieder overeenkomstig de onverdeelde aandelen die hij in dat geheel van appartementen bezit, aangezien deze inkom de enige toegang geeft tot zowel de ruimte met elektriciteitsmeters, als het meterlokaal voor gas en water.

De kosten van onderhoud en herstelling van de gang van en naar zowel de ruimte met de elektriciteitsmeters, als het meterlokaal voor gas en water, én het meterlokaal voor gas en water zal gedragen en betaald worden door alle appartementen samen, ieder overeenkomstig de onverdeelde aandelen die hij in het appartementsgebouw bezit.

Bijzondere verdeelsleutel nummer 9.

De kosten van onderhoud en herstelling verbonden aan de parlofooninstallatie, het systeem van deuropening en de belinstallatie van de in voormelde verdeelsleutel nummer 8 bedoelde inkom, zal gedragen en betaald worden door de appartementen 0.3, 0.4, 1.3 en 2.3,

ieder overeenkomstig de onverdeelde aandelen die hij in dat geheel van appartementen bezit.

Bijzondere verdeelsleutel nummer 10.

De kosten van onderhoud en herstelling van de trapzalen met trappen en de lift van de in voormelde verdeelsleutel nummer 8 bedoelde inkom, zal gedragen en betaald worden door de appartementen 1.3 en 2.3, ieder overeenkomstig de onverdeelde aandelen die hij in dat geheel van appartementen bezit.

Bijzondere verdeelsleutel nummer 11.

De kosten van onderhoud, herstelling en hernieuwing aan de bedaking en de wateraflopen van de appartementen zijn uitsluitend ten laste van de medeëigenaars van de appartementen.

Bijzondere verdeelsleutel nummer 12.

De kosten van onderhoud, herstelling en hernieuwing aan de bedaking en de wateraflopen van de garages, zich bevindend in het met zeven garages gegroepeerde garageblok zijn uitsluitend ten laste van de medeëigenaars van de garages "G 1" tot en met "G 7".

Bijzondere verdeelsleutel nummer 13.

De kosten van onderhoud, herstelling en hernieuwing aan de bedaking en de wateraflopen van de garages, zich bevindend in het met vier garages gegroepeerde garageblok zijn uitsluitend ten laste van de medeëigenaars van de garages "G 8" tot en met "G 11".

Bijzondere verdeelsleutel nummer 14.

De kosten van onderhoud, herstelling en hernieuwing aan de bedaking en de wateraflopen van de garage, dewelke alleen staat, is uitsluitend ten laste van de eigenaar van de garage "G 12".

Bijzondere verdeelsleutel nummer 15.

De algemene vergadering van medeëigenaars zal een forfait vaststellen voor elke bezitter van één of meer garages, welke die bezitter dient te betalen aan de gemeenschap, voor de kosten van het elektriciteitsverbruik in die garage(s).

2) Aan artikel 16 wordt volgende tekst toegevoegd:

Het is de eigenaars van een privaatieve kavel uitdrukkelijk verboden in het gebouw, de garages of de tuin activiteiten uit te oefenen of inrichtingen te vestigen die voorkomen op de lijst bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het bodemsaneringsdecreet.

VERKLARINGEN

Tot uitvoering van onderhavige akte kiezen comparanten woonst respectievelijk in hun voormelde huidige of toekomstige woonplaatsen en huidige of toekomstige maatschappelijke zetel.

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van een ambsthalf inschrijving bij de overschrijving van onderhavige akte.

BEVESTIGING IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt:

- dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.
- om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet de juistheid der inlichtingen omtrent de burgerlijke stand van de partijen volgens de door deze wet vereist stukken;

VOLMACHT

I. De comparante sub I, verklaart hierbij als volmachtdrager aan te stellen:

Mevrouw Maria Joanna Philomena Domen – Jansegers, gedelegeerd bestuurder, wonende te Bornem, Rijkshoek 46, om betreffende de in deze basisakte vermelde onroerende goederen:

- deze te verkopen, bij geheel of deel, in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij toewij-

zing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen, die de lasthebbers zullen goedvinden, alle pleegvormen te vervullen, alle welkdanige overeenkomsten te sluiten betreffende erfdienstbaarheden; alle overdracht en aanwijzingen van betaling te geven; het ambtshalve nemen inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan, zelfs zonder betaling;

- zelfs zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen andere beletsen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheken, koopbrekende vorderingen en alle hoegenaamde zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;

- alle kwijtingen en ontlastingen met of zonder indeplaatsstelling te verlenen en te ontvangen, alle schuldvergelijkingen en of schuldvermengingen in te roepen en te erkennen zonder waarborg;

- alle wijzigingen aan onderhavige basisakte en zijn bijlage aan te brengen, zonder wijziging van de eenheden, voor zover reeds verkocht.

En in het algemeen belang alle mogelijke daden van beheer en van beschikking te stellen.

II. De toekomstige eigenaars, ten welke titel ook, geven volmacht om hen te vertegenwoordigen op een algemene vergadering van mede-eigenaars aan de heer Walter Geeraerts, bediende, wonende te Schoten, Lodewijk Weijtenstraat 29/3 en mevrouw Christine Decraene, bediende, wonende te Rumst, Kardinaal Cardijnstraat 59, met macht afzonderlijk te handelen, om elke wijziging aan te brengen aan de basisakte voor zover er geen wijzigingen aan éénheden wordt aangebracht, reeds verkocht.

SLOTVERKLARINGEN

1) Comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

2) Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van akte.

3) De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Niel, ten kantoor.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben comparanten samen met Ons Notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

F2006/114/0574/N(M)

Geregistreerd acht rol drie verzending te BOOM, de zevenentwintig april 2006, boek 200, blad 17, vak 07. Ontvangen vijftientwintig euro 25,00 EUR.

vr. De Eerstaanwezende inspecteur ai, (getekend) Bij Delegatie De Bestuursassistent Heidi Moortgat

GEVOEGD STUK

GEVOEGDE PLANS

Zijnde de plans opgemaakt door het architectenbureau CEULEMANS-ENGELLEN, Noorderlaan 98/6, 2030 Antwerpen de dato een juli tweeduizend en vijf dragende het volgende registratierelaas: "Geregistreerd één rol geen verzending te BOOM, de zevenentwintig april 2006, boek 6/35, blad 99, vak 01. Ontvangen vijftientwintig euro 25 EUR. Vr De Eerstaanwezende Inspecteur ai., (getekend) Bij Delegatie De Bestuursassistent Heidi Moortgat" ten deze gevoegd om samen met onderhavig afschrift ter overschrijving neer te leggen op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen.

HOOFDSTUK II.- REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Afdeling 1.- Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve delen.

Artikel 8. Algemene interpretatieregel.

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

Artikel 9. Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de eigenaar zelf tot samenvoeging overgaat het voorschrift van artikel 11 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Artikel 10. Uitzicht van privatieve kavels.

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 privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zonne- of windenergie geplaatst.

Eventuele airco- en alarminstallaties mogen enkel aan de achtergevel worden geplaatst, doch voor zover hierdoor geen lawaaihinder wordt veroorzaakt.

Het is de medeëigenaars 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.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de brievenbussen, als bij de belinstallatie. Eenvormigheid moet tevens heersen voor de bel. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van eventuele glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

De kavels op het gelijkvloers alsmede het appartement gemerkt "I.V.M." (op het plan gemerkt app. 5) mogen enkel worden bestemd voor de uitoefening van een vrij beroep of de vestiging van een kantoor.

Artikel 11. Werken aan privatieve kavels.

Wanneer werken aan privatieve 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 andere door

hem aan te duiden architect, 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.

Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere medeëigenaars 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 12. Voorschriften over het gebruik van het appartementsgebouw.

De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning en de uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een 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 electriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

In de autobergplaatsen of autostallingen mogen geen hinderlijken gevaarlijke of ontvlambare produkten worden gestapeld.

Het gebruik ervan wordt beheerst door volgende bepalingen:

- de autobergplaatsen mogen enkel tot parking dienen van voertuigen;
- het is ten strengste verboden in de autobergplaatsen benzine, olie of andere ontvlambare produkten te plaatsen, die brand zouden kunnen veroorzaken;
- het is verboden op de berijdbare stroken en manoeuvreerruimten te parkeren, kinderen te laten spelen, te fietsen, moto's enzovoort rond te rijden, dieren te laten rondlopen, gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen, alsmede een vrije uitlaatbuis.

De eigenaars, huurders, of gebruikers van de autobergplaatsen en autostallingen zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken hetzij aan gebouwen, hetzij aan de voertuigen, hetzij aan personen. Zij dienen met de nodige omzichtigheid het gemeenschappelijk domein binnen of buiten te rijden, teneinde ongevallen te vermijden.

Het verkeersreglement zal van toepassing zijn binnen het complex. Absolute voorrang zal gegeven worden aan het complex binnen rijdend verkeer.

Artikel 13. Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een 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 aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 14. Verhuring.

De bepalingen van het reglement van medeëigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 13.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van medeëigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 12 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 vermeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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

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

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

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

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

Artikel 15. Toezicht.

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

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

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

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

Afdeling 2.- Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Artikel 16. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars van privatieve 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 aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van medeëigendom dit toelaat.

Het is de eigenaars van een privatieve kavel uitdrukkelijk verboden in het gebouw, de staanplaatsen of de tuin activiteiten uit te oefenen of inrichtingen te vestigen die voorkomen op de lijst bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het bodemsaneringsdecreet.

Artikel 17. Toepassing van deze regel.

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

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

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

Artikel 18. Nutsvoorzieningen

Contracten voor levering van water, gas, electriciteit en voor teledistributie kunnen namens de medeëigenaars door de bouwheer gesloten worden.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de medeëigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur of erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Artikel 19. Antenne en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zonne- of windenergie worden niet op het dak of de voorgevel geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 20. Onderhouds- en herstellingswerken.

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

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

Artikel 21. Initiatiefrecht van de medeëigenaars.

Iedere medeëigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere medeëigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappe-

lijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

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

Artikel 22. Schade door de medeëigenaars veroorzaakt.

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

Artikel 23. Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars 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 medeëigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 24. Bijdrage in deze lasten.

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

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

Artikel 25. Verdeling van de lasten.

Zie hoger

Artikel 26. Werk- en reservekapitaal.

A. Werkkapitaal

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

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

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ont-

vangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van medeëigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgende jaar aangepast.

Voor niet verkochte kavels betaalt de eigenaar de helft van de verschuldigde kosten.

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

B. Reservekapitaal

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

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Artikel 27. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 28. Overdracht van een kavel.

A. Onbetaalde kosten

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin deze statuten hem deze verplichting opleggen, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten:

- de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- 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;
- het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de medeëigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze verdra-

ging ontstaat.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

B. Werkkapitaal

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

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

C. Reservekapitaal

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

Artikel 29. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

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

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

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

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

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

Artikel 30. Brandverzekering.

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neer-

storten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

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

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

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

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

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

De bouwheer zorgt voor de uitvoering van de voorwaarden met betrekking tot de brandpreventie opgenomen in de bouwvergunning.

Andere veiligheidsmaatregelen in dit verband vallen volledig ten laste van de gemeenschap van medeëigenaars.

Artikel 31. Aansprakelijkheidsverzekering.

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

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

De eerste polissen worden namens alle medeëigenaars gesloten door de eigenaar.

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

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de medeëigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der medeëigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 32. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

De medeëigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet ver-

kochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de eigenaar toe.

Zo ook is iedere medeëigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars wordt uitbetaald.

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

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

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

Afdeling 4.- De algemene vergadering.

Artikel 33. Omschrijving.

Een algemene vergadering verenigt alle medeëigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 34. Bevoegdheid.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden medeëigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze medeëigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op

- 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 buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgende jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 35. Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 36. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 37. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de eigenaar.

De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de medeëigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de medeëigenaars per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer medeëigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben; Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

Artikel 38. Samenstelling algemene vergadering.

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

Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, 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 39. Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten.

Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

Artikel 40. 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 persoonlijk aanwezige medeëigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene medeëigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 41. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

Een persoon die de door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de medeëigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 42. Meerderheidsvereisten.

* De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

* Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met nietige stemmen.

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

- voor iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

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

- over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel daarvan;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

* De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars:

- over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Artikel 43. Notulen van de algemene vergaderingen.

Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de twee weken na afsluiting van de vergadering.

Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van medeëigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald,

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

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

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van medeëigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

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

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

Artikel 44. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de medeëigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

Afdeling 5.- De syndicus

Artikel 45. Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de verenigingen van medeëigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 46. Benoeming.

De eerste syndicus wordt door de eigenaar aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

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

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Artikel 47. Bekendmaking.

De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, de

rechtsvorm, naam en firma en de zetel.

Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het ieder belanghebbende mogelijk moet maken de syndicus onverwijd te bereiken.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de medeëigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor deze aanplakking.

Artikel 48. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

- de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de medeëigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend moet worden getroffen;
- de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;
- de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;
- de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;
- aan elke medeëigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- de vereniging van medeëigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in recht op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;
- namens de vereniging van medeëigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
- aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering vóór de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen vóór de overdracht ontstaan;
- in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 49. Bevoegdheid.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle medeëigenaars en handelt in naam van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel 50. Aansprakelijkheid.

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 bepaalde doeleinden.

Artikel 51. Vergoeding.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Artikel 52. Raad van beheer.

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

Afdeling 6.- Huishoudelijk reglement.

Artikel 53. Vaststelling huishoudelijk reglement.

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor. De eigenaar kan een dergelijk reglement opstellen.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal 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 54. Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

Indien een huishoudelijk reglement wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de eigenaar, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars neergelegd, op initiatief van de eigenaar respectievelijk van de syndicus.

De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het huishoudelijk reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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