Overschrijving : Hyp. Antwerpen III ref. : "59-T-18/10/2007 – 18.130"

STATUTEN
Rep.Nr. : 6494
dd. : 12/09/2007
bijlagen : 2

VV/NV/3061-

STATUTEN
van het appartementsgebouw genaamd "DE SCHORRE" gelegen te BOOM, Kortestraat 22, hoek Schorrestraat.

Het jaar tweeduizend en zeven.
Op twaalf september.
Te Antwerpen, ten kantore.
Voor mij, ***Meester Nicolas VERBIST***, Notaris met standplaats te Antwerpen, Justitiestraat, 57.

ZIJN GEKOMEN :

1) De naamloze vennootschap "**BESTINVEST"**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 2840 Rumst, Kneukelputlei 6, BTW BE 444.713.425, RPR Antwerpen.
Opgericht ingevolge akte verleden voor Notaris Hubert Verbist, te Antwerpen, op zeventien juli negentienhonderd éénennegentig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van tien augustus daarna, onder nummer 910810-101.
Waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden ingevolge notulen van een buitengewone algemene vergadering gehouden voor Notaris Nicolas Verbist, te Antwerpen, op achttien oktober tweeduizend en vijf, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negen november daarna, onder nummer 0161245.
Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 13 van de statuten door de gedelegeerd bestuurder, te weten : de Heer IELEGEMS Herman, bestuurder van vennootschappen, wonende te 2840, Rumst, Kneukelputlei 6 (identiteitskaart nummer 019 0037449 93 uitgereikt op dertig april tweeduizend en drie - rijksregisternummer 58.03.21 293-25).
Tot deze functie herbenoemd ingevolge besluit van de raad van bestuur van twaalf mei tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 2003-07-01/0073628.

2) Mejuffrouw IELEGEMS Anke, geboren te Duffel op twee januari negentienhonderd vierentachtig, ongehuwd, wonende te 2840 Rumst, Kneukelputlei 6. (identiteitskaart nummer 590 5119302 56, afgeleverd op 29/01/2007 - rijksregisternummer 84.01.02 230-26).

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De comparanten hebben ons voorafgaandelijk uiteengezet:

1) Voorwerp

De comparanten zijn eigenaars in onverdeeldheid in volgende verhouding:
- de naamloze vennootschap "BESTINVEST" voor tweeënzeventig/honderdsten (72/100°);
- en mejuffrouw IELEGEMS Anke voor achtentwintig/honderdsten; (28/100°);

van het hiernavolgend onroerend goed :

Gemeente BOOM:

een perceel grond, met opgerichte gebouwen aan de **Kortestraat nummer 22, hoek Schorrestraat,** (voorheen gekend Schorrestraat 113) bij het kadaster gekend sectie C nummer 281/A/12, met een oppervlakte van honderd negenendertig vierkante meter (139m2.)
Kadastrale legger: Boom, 2° afdeling, artikel 06743; kadastraal inkomen: € 366-

2) Stedenbouw - ruimtelijke ordening – milieu - bodemsaneringsdecreet

2.1. Stedenbouw-ruimtelijke ordening

* De gemeente Boom heeft bij brief van tweeëntwintig augustus laatstleden ondermeer als volgt geantwoord op vraag over de stedenbouwkundige inlichtingen die haar werden gesteld door de instrumenterende Notaris:
"Het onroerend goed is gelegen in het gewestplan Antwerpen, datum : 3.10.'79, met als bestemming: woongebied;
Voor zover bekend, zijn voor het onroerend goed bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd : Ja
- Bouwen woning, datum : 17/2/'32
- Bouwen van 3 appartementen : 19/9/06…"
Voor het overige verklaren de comparanten van ondergetekende Notaris Verbist kopie ontvangen te hebben van voormeld schrijven vanwege de Technische Dienst van de Gemeente Boom, en ontslaan zij de Notaris ervan de volledige tekst van dit schrijven op te nemen in onderhavige akte.
* Decreet op de ruimtelijke ordening
* Ondergetekende Notaris heeft de comparanten gewezen op het feit dat het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening de dato achttien mei negentienhonderd negenennegentig in werking getreden is op één mei tweeduizend.
* Ondergetekende Notaris verklaart (hetgeen bevestigd is geworden door de gemeente Boom in bijlage aan haar voormelde brief de dato tweeëntwintig augustus tweeduizend en zeven) dat de gemeente Boom nog niet over een plannen-of vergunningenregister beschikt en dat, zoals bepaald in artikel 137 van voormeld Decreet en op basis van de inlichtingen hem verstrekt door de gemeente Boom, weergegeven in voormelde brief, voormeld goed onderworpen is aan het gewestplan Antwerpen met als bestemming woongebied.
-- In navolging van artikel 137 van voormeld Decreet wordt hierna artikel 99 van het Decreet integraal overgenomen :
"Art.99 §1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning :
1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings-of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit;
2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, §1 en §2 van dat decreet;
3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps-of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;
4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;
5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :
a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;
b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;
c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;
d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;
6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;
9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.
Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.
Onder instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals :
1° vervangen van dakgebintenis of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;
2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.
Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.
Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4° wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.
Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.
§2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van §1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.
§3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in §1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van §2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

2.2. Milieu - Bodemsaneringsdecreet

* Milieu-inlichtingen:

Met betrekking tot het hiervoor beschreven goed antwoordde de gemeente Boom met brief van tweeëntwintig augustus tweeduizend en zeven, gericht aan ondergetekende Notaris:

"2. MILIEU
2.1 Voor zover bekend, wordt of werd op het onroerend goed ARAB-en/of VLAREM vergunningen aangetroffen met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO : NEE

2.2. Voor zover bekend is op het onroerend goed een VLAREM milieuvergunning van toepassing : NEE."

* Bodemattest

1. De comparanten verklaren dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij hun 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, §1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2. De comparanten leggen het bodemattest voor dat betrekking hebben op het goed, voorwerp van deze akte en die werd afgeleverd door OVAM op drieëntwintig juli tweeduizend en zeven. De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

"datum : toestand op : 01.01.2006
afdeling : 11622 Boom, 2° afd.
straat + nr. : Kortestraat 22
sectie : C
nummer :0281 A 12
Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.
Dit attest vervangt alle vorige attesten.

Opmerkingen :

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 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.
Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling is terug te vinden op www.overdracht.ovam.be
te Mechelen, 23.07.2007. (getekend) Eddy Van Dyck afdelingshoofd."

3) Stedenbouwkundige vergunning

* De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Boom, op negentien september tweeduizend en zes, onder nummer 11005-G-2006/00026.

4) Bouwproject

De comparanten hebben het inzicht op de hoger omschreven grond een bouwproject uit te voeren bestaande in het oprichten van een gebouw met meerdere appartementen, het geheel bestemd zijnde om hetzij in zijn totaliteit, hetzij gedeeltelijk, te verkopen in juridisch onderscheiden kavels.

STATUTEN

* Huidige akte legt de statuten van het goed vast, dat valt onder het regime van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid. Deze akte omvat de basisakte, bestaande uit de beschrijving van het onroerend goed, de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten alsmede de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan ieder privatief deel en het reglement van mede-eigendom.

Na deze uiteenzetting, hebben de comparanten ons verzocht de basisakte en het reglement van mede-eigendom die de statuten van het gebouw vormen, in een authentieke akte op te nemen.

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

TITEL I. BASISAKTE

I. Beschrijving van het goed - eigendomsoorsprong

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Gemeente BOOM – tweede afdeling – artikelnummer 12883

Een perceel grond met te slopen constructies, aan de **Kortestraat nummer 22, hoek Schorrestraat,** (voorheen gekend Schorrestraat 113) gekadastreerd volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C nummer 281/A/12 met een oppervlakte van honderd negenendertig vierkante meter (139 m2.)

EIGENDOMSOORSPRONG

Voormeld goed werd door de comparanten aangekocht in onverdeeldheid, te weten:

- de naamloze vennootschap "BESTINVEST" voor tweeënzeventig/honderdsten; (72/100°)

-en Mejuffrouw IELEGEMS Anke voor achtentwintig/honderdsten; (28/100°)

van de naamloze vennootschap "H. SAVELKOUL & C°", te Hemiksem, ingevolge akte verleden vóór ondergetekende Notaris Nicolas Verbist te Antwerpen, minuuthouder, en Notaris Ludo Lamot, te Niel, op vierentwintig april tweeduizend en zes, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, op achtentwintig april daarna, onder referentie "59-T-28/4/2006 – 8236".

De naamloze vennootschap "H. SAVELKOUL & C°", voornoemd, had dit goed aangekocht van de heer VAN DAELE Herbert Pierre Elisa, en zijn echtgenote, mevrouw COLSON Josette Anna Maria, samen te Kasterlee, ingevolge akte verleden vóór Notaris Ludo Lamot, te Niel, op vijfentwintig november tweeduizend en vijf, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op twaalf januari tweeduizend en zes onder formaliteit 59-T-12/01/2006-00707.

De echtgenoten VAN DAELE-COLSON, voornoemd, hadden dit goed aangekocht van de naamloze vennootschap "BROUWERIJ DE HOORN", te Londerzeel-Steenhuffel, ingevolge akte verleden vóór Notaris Peter Verstraeten, te Gavere, vervangende Notaris Albert Rutsaert, te Melle, op twee december negentienhonderd zevenentachtig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op zeventien december daarna, boek 9241, nummer 31.

De naamloze vennootschap "BROUWERIJ DE HOORN", voornoemd, had dit goed aangekocht van Mevrouw VAN ROY Caroline Margaretha Maria, zonder beroep, echtgenote van de Heer Decrem René, gerant, te Sint-Stevens-Woluwe, ingevolge akte verleden vóór Notaris Pieter Van Ongeval, te Wortegem-Petegem, vervangende zijn ambtgenoot Notaris Albert Verleyen, te Oudenaarde-Eine, wettelijk belet, op dertien juni negentienhonderd vijfentachtig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, op één juli daarna, boek 3146 nummer 120.

Mevrouw VAN ROY Caroline had dit goed aangekocht van de Heer SEL Jan, handelaar, te Wilrijk en anderen, blijkens proces-verbaal van toewijs opgemaakt door Notaris Spillemaeckers, te Boom, op zeventien oktober negentienhonderd vijftig.

II. Bestemming en indeling van het goed - Het onderbrengen onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid

* De comparanten verklaren het inzicht te hebben op het hoger beschreven goed het hierna beschreven appartementsgebouw op te richten, gelegen te BOOM, Kortestraat, 22, dat zal bestaan uit : twee duplexappartementen, één dakappartement en een garage:

1. Duplexappartement 1: bestaande uit:

- op het gelijkvloers: hall met trap naar eerste verdieping, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer en toilet;
- op de eerste verdieping: living met eet- en zitplaats op de hoek van het gebouw met terras aan de zijgevel Schorrestraat, open keuken aan voorgevel, en berging;

2. Duplexappartement 2: bestaande uit:
- op het gelijkvloers: hall met trap naar eerste verdieping, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer en toilet;
- op de eerste verdieping: living met eet en zitplaats aan zijgevel Schorrestraat; open keuken met ontbijtruimte en terras aan zijgevel, berging/bureau;

3. Garage voor één auto, gelijkvloers aan zijgevel Schorrestraat;

4. Dakappartement 3 : op de tweede of dakverdieping, bestaande uit : hall, toilet, één slaapkamer en badkamer aan voorgevel, berging op de hoek van het gebouw, living met terras aan zijgevel Schorrestraat, open keuken met eetplaats aan zijgevel Schorrestraat, berging/bureau;

Bij dit dakappartement behoort als privatieve aanhorigheid: de traphal met de trap vanaf gelijkvloers tot en met de tweede of dakverdieping.

---

* Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen de comparanten het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

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

Er wordt een reglement van mede-eigendom opgemaakt dat bevat :

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

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

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

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

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

6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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

* De algemene vergadering van mede-eigenaars zal indien zij dit nuttig oordeelt, eveneens ***een reglement van orde*** kunnen vaststellen betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar zal niettemin tegenwerpelijk zijn volgens de voorwaarden erin te vermelden. Het zal bij onderhandse akte kunnen worden gewijzigd mits een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

III. Rechtspersoonlijkheid van de vereniging.

Overeenkomstig de wet krijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten op het hypotheekkantoor en vanaf de overdracht of de toekenning van minstens één privatieve kavel.

De vereniging draagt de naam: "**Vereniging van mede-eigenaars van het gebouw genaamd "DE SCHORRE" te BOOM, Kortestraat 22".**

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.

IV. Bijlagen aan deze statuten.

De comparanten hebben ons volgende stukken overhandigd teneinde gehecht te worden en te blijven aan deze statuten

1. De verschillende plannen van het gebouw, namelijk :

* het bouwplan opgesteld door Architectenbureau J. Marckx bvba. te Rumst, bestaande uit : - inplantingsplan, funderings- en rioleringsplan, grondplan gelijkvloers, grondplan eerste verdieping, grondplan tweede verdieping, grondplan derde verdieping, gevelzichten en doorsnede;

2. Een fotocopie van de stedenbouwkundige vergunning aan de comparanten afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van BOOM op negentien september tweeduizend en zes.

De stedenbouwkundige vergunning werd aan de comparanten afgeleverd onder **volgende voorwaarden**, hierna letterlijk weergegeven:

"Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is :

1° het college van burgemeester en schenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° ter plaatse de bouwlijn en hoogtepas tegensprekelijk en voorafgaand aan de werken te laten vastleggen door het College van Burgemeester en Schepenen (art. 47 van de Stedenbouwwet), vertegenwoordigd door de gemeentelijke architect;

*3° een waarborg te stellen van **2.974,72- EUR** tot dekking van schade die zou kunnen berokkend worden aan de openbare wegenis en aanhorigheden;*

4° vóór de aanvang van de werken contact op te nemen met de gemeentelijke technische dienst -03/880.18.41- voor het opmaken van een bevindingsstaat van het voetpad.

5° Indien grondwater onttrokken wordt bij bronbemalingen, dient rekening te worden gehouden met de Vlarem-wetgeving en de voorwaarden gesteld in bijgaand schrijven van Aquafin;

6° het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, bufferingsvoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwateren hemelwater na te leven tw : ...

7° de voorwaarden opgelegd in het advies van de brandweer d.d. 30.06.2006 strikt na te leven tw : ..."

Deze documenten vormen samen de statuten van het onroerend geheel dat aldus juridisch ontstaan is; zij vullen elkander aan en vormen een geheel; zij moeten worden gelezen en uitgelegd, de ene in functie van de andere.

V. Erfdienstbaarheden.

A. Algemeenheden

Door de juridische verdeling in privatieve gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven. Het is namelijk zo met :

- de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel;
- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen-en afvalwaters, gas, electricitieit, telefoon) dienstig voor één of ander kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of boven deze laatste.
- en in het algemeen met alle erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen privatieve gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan, naarmate de opbouw of nog naargelang het plaatsgebruik.

De geschillen, van welke aard ook, tot dewelke deze bepaling van erfdienstbaarheid, (inzonderheid wat betreft het in stand houden van deze erfdienstbaarheden en de aard van hun functie), aanleiding zou kunnen geven, zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op de arbitrage. Deze vordering dient gericht tegen de vereniging van mede-eigenaars indien het geschil het geheel van de mede-eigendom betreft of tegen de betrokken medeëigenaar of mede-eigenaars zo deze vordering alleen hem of hen viseert.

B. Erfdienstbaarheden vervat in vorige eigendomstitels

In voormelde aankoopakte werd geen melding gemaakt van bestaande erfdienstbaarheden.

VI. Beschrijving van de gemeenschappelijke gedeelten

a) Algemeen

De gemeenschappelijke gedeelten omvatten onder meer de grond, de inrit, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de dakconstructie met zijn thermische en waterdichtingsisolatie, de terras-constructies met hun waterdichtingsinstallaties, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke gedeelten of privatieve gedeelten met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding der schouwen en van het dak, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van dit appartement dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk: de inkom met de inkomdeur en de meterkast, de gang gelijkvloers, de koer, en de **fietsenberging;** de installatie voor parlofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten de privatieve delen), de noodladder en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, en alle delen van het onroerend goed, niet bestemd tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

b) In het bijzonder

In het bijzonder zullen volgende lokalen gemeenschappelijk zijn :

Onderaards (niveau -1) nihil.

Gelijkvloers (niveau 0).

De buitendeur, inkomgang, de open koer, de fietsenberging, de brievenbussen en de belinstallatie.

Eerste en tweede verdieping.

De vide.

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

Het aandeel van ieder privatief gedeelte in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald, rekening houdend met de respectieve waarde ervan. Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, kan ieder mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

VII. Beschrijving van de privatieve gedeelten en toebedeling aan ieder privatief gedeelte van aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten

A. Beschrijving van de privatieve gedeelten

a) Algemeen

Ieder privatief gedeelte omvat al de bestanddelen van het appartement of autostaanplaats met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de ramen, de tussendeuren, de deuren naar traphals, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privatieve kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privatieve kavel. Zelfs wat zich buiten de privatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privatief, zoals: balkon- en terrasrelingen en bevloeringen, private water-, elektriciteits-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en brievenbus.

b) In het bijzonder

1/ OP HET GELIJKVLOERS

- de garage

2/ OP HET GELIJKVLOERS en OP DE EERSTE VERDIEPING:

- het duplex appartement gemerkt "1";

- het duplexappartement gemerkt "2",

3/ OP DE TWEEDE OF DAKVERDIEPING :

- het dakappartement gemerkt "3",

alle privatieve goederen hiervoor uitvoerig beschreven;

B. Toebedeling aan ieder privatief gedeelte van aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten

TABEL :

De algemene gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de grond, worden aan de onderscheiden privatieve kavels verbonden in de hierna gemelde verhouding.

Deze tabel werd opgesteld overeenkomstig de wet, naar evenredigheid van de respectieve waarde van elke privatieve kavel.

- garage : zes/honderdsten:	6.-
- duplexappartement "1" : zesendertig/honderdsten:	36,-
- duplexappartement "2" : zesendertig/honderdsten:	36.-
- dakappartement "3": tweeëntwintig/honderdsten.	22,-

totaal: honderd/honderdsten: 100.-

VIII. Toekenning van de privatieve goederen door verbinding aan de grondaandelen.

Partijen verklaren bij deze onherroepelijk de hiervoor gecreëerde privatieve goederen met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van de constructies, te verbinden aan de hun toebehorende grondaandelen, en de constructies voor eigen rekening te doen oprichten als volgt:

1. De naamloze vennootschap "BESTINVEST":

- duplex-appartement "1", waaraan verbonden zesendertig/honderdsten: 36,-
- duplex-appartement "2", waaraan verbonden zesendertig/honderdsten: 36.-

totaal: tweeënzeventig/honderdsten in de grond en de gemeenschappelijke delen van de constructies; 72.-

2. Mejuffrouw Anke IELEGEMS:

- het dakappartement "3" , waaraan verbonden tweeëntwintig/honderdsten: 22.-
- de garage, waaraan verbonden: zes/honderdsten: 6.-

totaal: achtentwintig/honderdsten in de grond en de gemeenschappelijke delen van de constructies; 28.-

IX. Voorbehoud bij gemeenmaking.

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behouden de comparanten-bouwheren, zich het recht voor, met uitsluiting van de nieuwe mede-eigenaars, de vergoeding te bedingen en op te strijken voor de gemeenmaking van gevelmuren en hun bijhorigheden. Zij krijgt hierbij onherroepelijke volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

Dit voorbehoud van zakelijk recht van gemeenheid kan voor de comparanten-bouwheren, noch de verplichting bij te dragen tot het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

X. Voorbehoud van rechten.

De comparanten-bouwheren, behouden zich uitdrukkelijk het recht voor :

l) De indeling en de opvatting van het gebouw te wijzigen, zonder hiervoor de toelating van de mede-eigenaars nodig te hebben, en dit zowel wat betreft de binnen- en buitenverdeling, als wat betreft het uitzicht van de gevels.

2) Alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden tot stand te brengen, op te heffen, te wijzigen, te aanvaarden en/of toe te staan, in verband met het gebouw, zoals :

alle horizontale of zijdelingse doorgangen tot stand te brengen, zelfs met naastliggende eigendommen. Deze opsomming is niet beperkend.

3) De indeling en de opvatting van nog niet-vervreemde privatieve panden te wijzigen, verbindingen maken zowel tussen naastliggende als bovenliggende panden, dit bij samenvoeging van het aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten zonder het uiteindelijke aantal te kunnen wijzigen, ook privatieve gedeelten te splitsen, met splitsing van het aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, zonder het uiteindelijke aantal aandelen te kunnen wijzigen, het privatief genotsrecht van gemeenschappelijke gedeelten, zoals onder andere daken, bergingen en gemeenschappelijke vrije ruimten in de kelderverdieping, enzovoorts, toe te kennen aan reeds bestaande privatieve panden. Aan deze privatieve bijhorigheden zal geen aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten toegekend worden.

Dit alles zonder de toelating van de mede-eigenaars nodig te hebben.

XI. Bijzondere bepaling

Ingeval gedurende de constructies of na de oplevering ervan, deze constructies afwijkingen zouden vertonen tegenover hetgeen voorzien is op de plannen, aan deze

akte gehecht, en lastenkohier en dat de werkelijk uitgevoerde werken niet zouden overeenstemmen met de plannen en lastenkohier, dan zullen de werkelijk uitgevoerde constructies de overhand hebben op de voorziene werken, zonder dat de kopers of rechthebbenden tegenover de comparante-bouwheer enige vordering zullen kunnen uitoefenen of verhaal zullen bezitten.

XII. Volmacht

* De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de comparanten-bouwheren, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste privatieve of gemeenschappelijke lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien, alsmede erfpachtcontracten te tekenen.
* De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de comparanten-bouwheren, om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.
* Zij geven tenslotte volmacht aan de comparanten-bouwheren, om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover die hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet aantasten. Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

XIII. Overgangsbepaling met betrekking tot de aanduiding van de eerste syndicus van het gebouw

De naamloze vennootschap "BESTINVEST" wordt bij deze benoemd als eerste syndicus tot aan de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars die zij zal oproepen en die zal overgaan tot de benoeming van een nieuwe syndicus.
De eerste syndicus zal recht hebben op een vergoeding zoals vastgesteld volgens de tarificatie C.I.B.
De kopers ontzeggen zich het recht de aangekochte goederen te vervreemden vóór de volledige betaling van de koop- en aannemingsprijzen, eventuele meerwerken inbegrepen.

TITEL II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I : ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1 : Statuten.

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke delen evenals de wijze van beheer van het gebouw.
Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom. Ieder mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de mede-eigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle mede-eigenaars. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

Artikel 2 : Tegenstelbaarheid.

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

Artikel 3 : Zetel, vermogen, verhaal.

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de **"Vereniging van mede-eigenaars van het gebouw "DE SCHORRE",** te 2850 Boom, Kortestraat, 22 hoek Schorrestraat met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw, in het appartement van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere aanduiding.

De vereniging van mede-eigenaars 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.

HOOFDSTUK II : RECHTEN EN PLICHTEN

Artikel 4 : Beschikking over de gemeenschappelijke delen.

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 5 : Gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten

Iedere mede-eigenaar mag de gemeenschappelijke delen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen van de statuten.

Er wordt nadrukkelijk bepaald dat de 'koer' gelijkvloers uitsluitend mag gebruikt worden voor het afhalen en terugbrengen van rijwielen –en voor het uitvoeren van werken aan gemeenschappelijke delen, palend aan de koer.

De eigenaar van het duplex-appartement "2" heeft het recht de inkijk in de slaapkamer 2 van dit appartement te beletten op de wijze en de middelen die hij verkiest, en in zover deze maatregelen getroffen worden binnen het privatieve deel van dit appartement. Het raam van dit duplex-appartement, uitgevend op de koer, mag bij het openen niet naar buiten gedraaid of getuimeld worden.

De eigenaar van de garage dient bij voorkeur via de deur in de achtergevel van de garage toegang te verkrijgen tot de fietsenberging.

Artikel 6 : Beschikking over de privatieve gedeelten

Iedere eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren.

Artikel 7 : Verbouwingen aan de privatieve gedeelten

Ieder mede-eigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke gedeelten en voor de vertrekken van de andere mede-eigenaars.

Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierde van alle stemmen.

De privatieve eigendommen die aan elkaar palen binnen hetzelfde gebouw mogen samengevoegd worden in één enkele privatieve eigendom indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren; hiervoor is geen bijzondere toelating vereist.

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de stevigheid van het gebouw.

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

Artikel 8 : Stijl en uitzicht.

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Dit betreft ondermeer de ingangsdeuren van de privatieve vertrekken, de ramen, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuningen, de balkons, en alles wat van buitenuit zichtbaar is, zelfs de schildering.

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de ramen of op de terrassen geen uithangborden noch reclameborden en andere voorwerpen mogen plaatsen. Het is verboden publiciteit of enige andere reclame aan te brengen op de gevels, ramen, balkons of terrassen en op het dak. Indien op het gelijkvloers een handelszaak of kantoor van vrij beroep gevestigd is, mogen wel de nodige aanduidingen en eventueel reclame aangebracht worden op het gelijkvloers.

Artikel 9 : Gemeenschappelijke installaties

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

Artikel 10 : Persoonlijke leidingen.

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

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie en telefoon zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden.

Artikel 11 : Gebruik van de privatieve delen.

In het gebouw mogen geen groot- of kleinhandel gedreven worden behoudens in de gelijkvloerse privatieve gedeelten.

De overige privatieve gedeelten mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd, en voor een vrij beroep en of kantoor.

De eigenaars, huurders met toelating van hun eigenaar of bewoners mogen slechts huisdieren houden voor zover deze geen voorwerp van stoornis uitmaken voor de andere bewoners van het gebouw.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden. Het plaatselijk politie-reglement en de wetten op burenhinder zijn van toepassing.

Artikel 12 : Voorbehoud voor de comparante-bouwheer

Nochtans zal de comparante-bouwheer :

- de gemeenschappelijke gedeelten eigenmachtig mogen omvormen tot privatieve gedeelten;
- het exclusief genot van gemeenschappelijke gedeelten toekennen aan privatieve gedeelten;
- de herschikking van de privatieve delen eigenmachtig mogen doorvoeren;
- wijzigingen aanbrengen aan stijl en uitzicht van het gebouw;
- wijzigingen aanbrengen aan de gemeenschappelijke installaties.

HOOFDSTUK III: VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 13 : Organen.

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering en een syndicus.

Artikel 14: Tegenstelbaarheid van beslissingen van de algemene vergadering

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering der mede-eigenaars die het hoogste en het meest absolute gezag heeft.

Artikel 15 : Tijdstip van de bijeenroeping van de algemene vergadering

De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen door de syndicus *op de eerste maandag van de maand februari om achttien uur* op de plaats die in de oproeping wordt bepaald, dewelke zich in ieder geval binnen het gerechtelijk arrondissement waar het gebouw gelegen is, moet bevinden . Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden. Deze jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisies voor het werkkapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.

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

Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Artikel 16 : Wijze en termijnen van bijeenroeping - quorum

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

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

Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 17 : Agenda.

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping. Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden. Indien er echter een algemene vergadering wordt bijeengeroepen dan kan iedere mede-eigenaar vragen dat bijkomende punten op de dagorde van die vergadering worden gezet, mits de syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven ten laatste acht

dagen voor de vergadering bijeenkomt. De syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 18 : Lidmaatschap en vertegenwoordiging.

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Artikel 19 : Voorzitter en secretaris

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden.

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

Artikel 20 : Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, echt verklaard door de voorzitter en de secretaris.

Artikel 21 : Stemkracht

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

Artikel 22 : Vereiste meerderheden

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

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

Drie vierden van de stemmen is vereist voor:

a) iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reservekapitaal.

Vier vijfden van de stemmen is vereist voor:

a) iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) heropbouw van het onroerend goed of herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.
Er wordt met ***eenparigheid van stemmen*** van alle mede-eigenaars beslist over:
a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;
b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;
c) over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 23 : Register.

De beslissingen der algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal, die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend door de voorzitter en de secretaris na te zijn goedgekeurd door de algemene vergadering op het einde van diezelfde bijeenkomst. De syndicus deelt binnen acht dagen de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren. Het register wordt bewaard op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Artikel 24 : Duur van het mandaat van de syndicus

De syndicus zal benoemd worden door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.
Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Artikel 25 : Bekendmaking van de benoeming van de syndicus.

Een uittreksel uit de beslissing betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 26 : Opdracht van de syndicus

De syndicus heeft onder meer tot opdracht:
1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register;
3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle mede-eigenaars.
4° door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven;
5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren;
6° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
7° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de algemene vergadering; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle mede-eigenaars, in de af te sluiten contracten;
8° het onderzoeken van geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het gebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;

9° de nodige gegevens mee te delen aan de notaris belast met het opstellen van een akte van eigendomsoverdracht:

Artikel 27 : Rekeningen

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

Artikel 28 : Verantwoordelijkheid en vervanging van de syndicus

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

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

HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 29 : Belastingen

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

Artikel 30 : Werkkapitaal en reservekapitaal

Een maandelijkse provisie zal door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom tot vorming van een **werkkapitaal** om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven.

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

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een **reservekapitaal**, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor onder andere de vernieuwing van het verwarmingssysteem of het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij zij bij drie/vierde meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

HOOFDSTUK V: VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 31 : Inlichtingen door een eigenaar

Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten en van het eventueel reglement van orde.

Artikel 32 : Toegang tot een privatief gedeelte

De eigenaar of bewoner die afwezig is, dient de sleutel van zijn privatieve delen in bewaring te geven aan een mandataris binnen een straal van tien kilometer rond het gebouw, of aan de syndicus in een verzegelde omslag, zodat deze laatste toegang kan hebben tot de privatieve gedeelten in geval van hoogdringendheid.

HOOFDSTUK VI: VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 33 : Afsluiten van een verzekeringspolis

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de mede-eigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel

verhaal van één der mede-eigenaars bewoners, huurders of buren jegens andere mede-eigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door haar aan te duiden maatschappij. De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Iedere mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.
Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 34 : Verhoogde premie

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

Artikel 35 : Aanwending van een uitgekeerd bedrag.

In geval van schade zullen de vergoedingen, krachtens de polis uitgekeerd, door de algemene vergadering beheerd worden. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigd onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw en de herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen degene die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

HOOFDSTUK VII : ONTBINDING EN VEREFFENING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 36 : Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan. De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.
De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.
Na haar ontbinding wordt de vereniging geacht voort te bestaan voor haar vereffening.
Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.
De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.
De artikelen 186 tot 194 en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 37 : Sluiting van de vereffening

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

HOOFDSTUK VIII : ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 38 : Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

De statuten worden beheerst door de bepalingen van artikel 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. In de mate dat de statuten bepalingen bevatten die voormelde artikelen tegenspreken, worden zij als niet geschreven beschouwd.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

* Ondergetekende Notaris bevestigt de juistheid van namen, voornamen, plaats en datum van geboorte van de partijen-natuurlijke personen op zicht van de door de wet vereiste bewijsstukken. De eventuele rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.

* Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt ondergetekende Notaris betreffende de bij deze akte betrokken partij - rechtspersoon : de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het inschrijvingsnummer bij de administratie van de belasting over de toegevoegde waarde of het rijksidentificatienummer.

WOONSTKEUZE

* Tot uitvoering dezer doen de comparanten keuze van woonst in hun respectievelijke woonplaats of maatschappelijke zetel.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN AKTE.

Verleden te Antwerpen, op datum als voormeld.

Na voorlezing ondertekenen de comparanten, aanwezig of vertegenwoordigd zoals gezegd, met mij, Notaris.

(Gevolgd door de handtekeningen)

Geregistreerd tien bladen geen verzending te Antwerpen, Registratie 6, de 21 september 2007, boek 176 blad 25 vak 14. Ontvangen: vijfentwintig euro (€ 25,00). De wn. e.a. Inspecteur, bij delegatie (getekend:) J. Borremans.