

-----  
**I. RUIL en VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUW**  
**II. STATUTEN "RESIDENTIE VAN DE WERVE"**  
**TE 2018 ANTWERPEN, MOONSTRAAT 29/31**  
**III. KOSTELOZE AFSTAND**  
**IV. VOLMACHT TOT VERKOOP**  
-----

Het jaar tweeduizend negentien.

Op dertien juni,

Deels te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, en deels te 2060 Antwerpen, Van de Wervestraat 63,

Voor mij, **Notaris Peter TIMMERMANS**, handelend voor rekening van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Notaris Peter Timmermans", met zetel te 2060 Antwerpen, Van de Wervestraat 63 (BTW BE0861.963.081 RPR Antwerpen - afdeling Antwerpen).

**ZIJN VERSCHENEN:**

1. De opdrachthoudende vereniging "**FLUVIUS ANTWERPEN**", gevestigd in het rechtsgebied van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen, afdeling Antwerpen, met maatschappelijke zetel te (2660) Antwerpen, Hoboken, Antwerpsesteenweg 260.

Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0212.704.370. BTW- nummer BE 0212.704.370.

Opgericht onder de naam INTERCOMMUNALE VOOR ENERGIE", in het kort "Iveg" bij akte verleden voor de heer Victor DE BRUYNE, burgemeester van Antwerpen-Hoboken, op 24 november 1972, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 7 december daarna, onder nummer 3245-06.

Waarvan de statuten gewijzigd werden bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering der deelnemers de dato 25 mei 2016, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van 30 november daarna, onder nummer 16164527.

Waarvan de einddatum met ingang van 1 januari 2019 verschoven werd naar 1 april 2019 en de duurtijd verlengd werd tot 29 maart 2037, welke de opdrachthoudende verenigingen IMEA en INTEGAN overnam ingevolge fusie en waarvan de naam gewijzigd werd in FLUVIUS ANTWERPEN, waarvan het doel en de statuten gewijzigd werden, en waarvan het doel en de statuten laatst gewijzigd werden bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering der deelnemers de dato 28 juni 2018, krachtens proces-verbaal opgesteld door notaris Xavier DESMET, te Antwerpen, gevolgd door een proces-verbaal opgesteld door zelfde notaris DESMET houdende vaststelling van de gedeeltelijke vervulling van de opschortende voorwaarden de dato 29 juni 2018, samen bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van 6 september daarna, onder nummer 18135349 en door een proces-verbaal houdende

vaststelling van de vervulling van alle opschortende voorwaarden opgesteld door zelfde notaris DESMET, op 6 juni 2019, eerstdaags bij uittreksel bekend te maken in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad.

Hier vertegenwoordigd door de heer Eddy SABBE, wonende te (8500) Kortrijk, Morgenzon 25, handelend als lasthebber 'A' en 'B' conform de bepalingen van de akte volmacht onroerende verrichtingen-hoofdvolmacht waarbij volmacht werd verleend door Fluvius Antwerpen aan Fluvius System Operator cvba verleden voor notaris Xavier Desmet te Antwerpen op dertien maart tweeduizend negentien gevolgd door een volmachtenreglement subvolmacht van Fluvius System Operator cvba verleden voor zelfde notaris Desmet op negen april tweeduizend negentien, waarvan de afschriften aan deze akte worden **gehecht**.

**Eigenares van eigendom sub 1.**

2. De naamloze vennootschap "L&D PROJECTS", met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Kronenburgstraat 51 bus 001, 0479.500.692 RPR Antwerpen - afdeling Antwerpen. Oppericht ingevolge akte verleden voor geassocieerd notaris Erik Celis, te Antwerpen, op zes februari tweeduizend en drie, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zeventien februari tweeduizend en drie, onder nummer 03021376.

De maatschappelijke zetel werd verplaatst naar het huidige adres, ingevolge beslissing van de raad van bestuur van één april tweeduizend veertien, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van veertien mei tweeduizend veertien, onder nummer 14098956.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 13 van de voormelde statuten, door twee bestuurders, beiden herbenoemd ingevolge beslissing van de algemene vergadering van negentien april tweeduizend achttien, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zeven mei tweeduizend achttien, onder nummer 18072902, te weten:

- de heer DESTOOP Hans Joris, geboren te Kortrijk op drie maart negentienhonderd vijfenzestig, (ID 592-2364291-94 - RR 65.03.03-319.07), wonende te 2900 Schoten, Kasteeldreef 55,
- de naamloze vennootschap "ALTA BUILD", nagenoemd, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer DESTOOP Hans, voornoemd, zoals vastgesteld in voormelde beslissing van de algemene vergadering van negentien april tweeduizend achttien, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zeven mei tweeduizend achttien, onder nummer 18072902.

**Grondeigenaar van eigendom sub 2.**

3. De naamloze vennootschap "ALTA BUILD", met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Kronenburgstraat 51 bus 001, BTW BE0472.931.913 RPR Antwerpen - afdeling Antwerpen.

Opggericht ingevolge akte verleden voor geassocieerd notaris Erik Celis, te Antwerpen, op drie oktober tweeduizend, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van dertien oktober tweeduizend onder nummer 20001013-75.

De statuten werden meermaals gewijzigd en voor de laatste maal ingevolge akte verleden voor geassocieerd notaris Erik Celis, te Antwerpen, op tien september tweeduizend en drie, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig september tweeduizend en drie, onder nummer 03097569.

De maatschappelijke zetel werd verplaatst naar het huidige adres, ingevolge beslissing van de raad van bestuur van één april tweeduizend veertien, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van veertien mei tweeduizend veertien, onder nummer 14099002.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 13 van de voormelde statuten, door twee bestuurders, hiertoe beiden herbenoemd ingevolge beslissing van de algemene vergadering van negentien april tweeduizend achttien, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zeven mei tweeduizend achttien, onder nummer 18072918, te weten:

- de heer DESTOOP Hans, voornoemd;
- de naamloze vennootschap "L&D PROJECTS", voornoemd, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer DESTOOP Hans, voornoemd, zoals vastgesteld in voormelde beslissing van de algemene vergadering van negentien april tweeduizend achttien, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zeven mei tweeduizend achttien, onder nummer 18072918.

**Eigenares van de toekomstige constructies van het nieuwbouwproject.**

BEKWAAMHEID VAN COMPARANTEN

Comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, aanstelling voorlopig bewindvoerder, enzovoort.

Ondergetekende notaris heeft partijen gewezen op de bepalingen van artikel 523 Wetboek van vennootschappen waarop comparanten sub 1 en 2 verklaren, vertegenwoordigd als gemeld, dat de beslissingen van de raad van bestuur betrekking hebben op de gebruikelijke verrichtingen die plaatsvinden onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

**Comparante sub 1, Fluvius Antwerpen**, verklaart eigenares te zijn van het hierna vermeld onroerend goed:

**Stad Antwerpen, tiende afdeling**

1. Een perceel grond gelegen te Antwerpen, Moonstraat 31, volgens titel en thans ten kadaster bekend sectie K nummer 1747/A/11 P0000 met een oppervlakte volgens nagemelde meting van zestig vierkante meter (60 m<sup>2</sup>), zijnde **LOT 1** op nagemeld plan, belast met een RECHT VAN OVERBOUW.

**Comparante sub 2, NV L&D PROJECTS**, verklaart eigenares te zijn van het hierna vermeld onroerend goed:

**Stad Antwerpen, tiende afdeling**

2. Een perceel grond na afbraak van de bestaande constructies, gelegen te Antwerpen, Moonstraat 29-31, volgens titel en thans ten kadaster bekend sectie K nummer 1747/C/11 P0000 met een oppervlakte volgens nagemelde meting van tweeduizend vijfhonderd zestig vierkante meter (2.560 m<sup>2</sup>), zijnde **LOT 2** op nagemeld plan IN VOLLE EIGENDOM.

Opmetingsplan

Zoals beide loten afgebeeld zijn op het plan opgemaakt door bvba @Topo, landmeter-expert, te Mechelen, de dato 21 november 2015, **gehecht** aan deze akte na "ne varietur" te zijn ondertekend door alle partijen en de notaris.

Het plan werd geregistreerd in de databank van de afbakingsplannen met het referentienummer 11810/10114.

Dit plan van afbakening werd sindsdien niet meer gewijzigd. Dit plan zal aan onderhavige akte **gehecht** blijven na "ne varietur" te zijn ondertekend door partijen en door ons, notarissen, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor worden aangeboden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, derde lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1, vierde lid Hypotheekwet en vragen om de overschrijving in toepassing van artikel 1, vierde lid Hypotheekwet.

Comparanten sub 1 en 2 verklaren dat het eigendom sub 2, een recht van overbouw bezit over het eigendom sub 1, thans toebehorend aan Fluvius Antwerpen, voorheen IMEA, volgens nagemelde eigendomstitel verleden voor notaris Xavier Desmet de dato 9 december 2015.

**OORSPRONG VAN EIGENDOM**

1. Voorschreven onroerend goed sub 1, hoorde voorheen IMEA toe om haar door de naamloze vennootschap COMPAGNIE ELECTRIQUE ANVERSOISE onder grotere oppervlakte ingebracht te zijn bij haar oprichtingsakte verleden voor Meester Ferdinand VAN DE VELDEN, minuuthouder, en Meester Antoine COLS, beiden notaris te Antwerpen, op 18 oktober 1932, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 17 november daarna, boek 1542 nummer 1. Ingevolge akten inhoudende fusie door overneming verleden voor notaris Xavier Desmet te Antwerpen, op 28/6/2018, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 06/09/2018, nummers 18135344 en 18135349, werd IMEA overgenomen door "IVEG" (benaming later gewijzigd naar "FLUVIUS ANTWERPEN", te Antwerpen (Hoboken), dit echter onder diverse opschortende

voorwaarden. Ingevolge akten verleden voor notaris Xavier Desmet te Antwerpen op 29/6/2018, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 06/09/2019 - nummers 18135344 en 18135349 werd vastgesteld dat de opschortende voorwaarden deels vervuld waren. Ingevolge akte verleden voor zelfde notaris Desmet op 06/06/2019, eerstdaags te publiceren in het Belgisch Staatsblad werd vastgesteld dat alle opschortende voorwaarden vervuld waren. Voormelde fusieakten worden eerstdaags overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1.

2. Voorschreven onroerend goed sub 2 hoort NV L&D PROJECTS toe, om door haar te zijn aangekocht jegens Fluvius Antwerpen voorheen IMEA ingevolge akte verleden voor notaris Xavier Desmet, minuuthouder, te Antwerpen, en ondergetekende notaris Timmermans op 9 december 2015, overgeschreven als gemeld op 22 december daarna, onder nummer 57-T-22/12/2015-15047.

Comparante sub 3 wenst een nieuwbouwproject te realiseren op voorschreven eigendommen.

Het perceel, thans toebehorend aan Fluvius Antwerpen, zal eerst echter geruild worden met het perceel gelegen LOT 1 a, alwaar Fluvius Antwerpen een nieuwe elektriciteitscabine zal realiseren. Dit perceeltje blijft echter buiten de mede-eigendom. Omdat het nieuwbouwproject zich uitstrekt boven de elektriciteitscabine, wordt een nieuw recht van overbouw gecreëerd.

Verder zal een gedeelte van de fietsenstalling in het nieuwbouwproject kosteloos worden afgestaan aan de Stad Antwerpen, voorwaarde van nagemelde vergunning.

Deze akte zal bijgevolg uit DRIE DELEN bestaan:

1. Ruil en vestiging recht van overbouw
2. Basisakte met recht van opstal
3. Kosteloze afstand aan Stad Antwerpen

## **I. RUIL EN VESTIGING/SCHRAPPING RECHT VAN OVERBOUW**

### **RUIL**

**FLUVIUS ANTWERPEN**, voormelde comparante onder 1) verklaart bij deze af te staan en over te dragen bij wijze van ruil, onder de gewone vrijwaring van daad en van recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden en grondpanden hoegenaamd, en onder de hiernavermelde voorwaarden aan en ten behoeve van: de naamloze vennootschap "**L&D PROJECTS**", voornoemde comparante sub 2, dewelke verklaart te aanvaarden:

### **Stad Antwerpen, tiende afdeling**

Een perceel grond gelegen te **Antwerpen, Moonstraat 31**, volgens titel en thans ten kadaster bekend sectie K nummer 1747/A/11 P0000 met een oppervlakte volgens nagemelde meting van zestig vierkante meter (60 m<sup>2</sup>), zijnde LOT 1 voorkomend op het voormeld opmetingsplan opgemaakt door bvba @Topo, landmeter-expert, te Mechelen, de dato 21 november 2015

De NV "L&D PROJECTS" STAAT IN RUIL HIERVOOR AF aan de maatschappij FLUVIUS ANTWERPEN, voornoemd, die vertegenwoordigd als gemeld, aanvaardt:

**Stad Antwerpen, tiende afdeling**

Een perceel grond gelegen te Antwerpen, Moonstraat 31, volgens titel ten kadaster bekend deel van sectie K nummer 1747/B/11 P0000 met een oppervlakte volgens nagemelde meting van zesenvijftig vierkante meter (56 m<sup>2</sup>), zijnde LOT 1a op het plan opgemaakt door bvba @Topo, landmeter-expert, te Mechelen, de dato 25 juni 2018, **hieraangehecht**, en thans bekend ten kadaster bekend sectie K deel van nummer 1747/C/11/P0000 met met gereserveerd perceelsidentificatienummer K 1747 D 11 P0000. Voormeld plan de dato 25 juni 2018 werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 11810-10248.

Dit plan van afbakening werd sindsdien niet meer gewijzigd. Dit plan zal aan onderhavige akte **gehecht** blijven na "ne varietur" te zijn ondertekend door partijen en door ons, notarissen, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor worden aangeboden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, derde lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1, vierde lid Hypotheekwet en vragen om de overschrijving in toepassing van artikel 1, vierde lid Hypotheekwet.

**BETEKENING SPLITSING STAD**

De mededeling voorgeschreven door artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd meer dan twintig dagen vóór heden, te weten op 28 augustus 2018, aan het bevoegd schepencollege, bij ter post aangetekende brief verstuurd.

Het college heeft bij brief van 30 oktober 2018 het volgende geantwoord:

*'(...) Ik heb uw brief van 28 augustus 2018 over uw aanvraag voor de deling van grond voor het eigendom gelegen Moonstraat 29/31, 2018 Antwerpen in goede orde ontvangen en onderzocht.*

*De aangevraagde deling van lot 1A kan gunstig geadviseerd worden.*

*Gezien de ligging aan de straatzijde kan het perceel steeds bediend worden.*

*Bij het plaatsen van een elektriciteitscabine op het betreffende perceel aan de straatzijde, dient een gevel te worden opgetrokken die inpasbaar is in de omgeving, en in overeenstemming is met de bouwcode. (...)*

*Karel Bauwens*

*gemeentelijk omgevingsambtenaar.'*

**ALGEMENE EN BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE RUIL.**

**ALGEMENE VOORWAARDEN**

De ruilers bekomen vanaf heden het eigendom van het

respectievelijk aan hen geruilde perceel, dat geruild wordt onder de gewone vrijwaring van recht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden voorrechten en rechten van hypotheek hoegenaamd, zo en gelijk het zich thans bevindt, met alle zichtbare en verborgen gebreken, zicht- en onzichtbare, bekende en onbekende, voortdurende en niet-voortdurende, rechten en dienstbaarheden die er kunnen aan verbonden zijn, vrij aan de ruilers de ene te doen gelden en uit te oefenen en zich van de andere te bevrijden en er zich tegen te verweren, doch dit alles ten hunne bijzondere kost, last en gevaar en zonder enige hoegenaamde tussenkomst noch verantwoordelijkheid van de ruilers en zonder juiste aanduiding van inhoudsgrootte blijvende het verschil dat er in de opgegeven maat zou kunnen bestaan, alware het van meer dan één/twintigste ten voor- of nadele van de ruilers.

De ruilers zijn verplicht alle bestaande contracten voor gas, elektriciteit, water of andere distributiediensten over te nemen, elk voor wat zijn lot betreft.

De ruilers verklaren dat de geruilde goederen niet het voorwerp uitmaken van:

- enige voorlopige of definitieve stedenbouwkundige beschermingsmaatregel als monument, landschap, stads- en dorpsgezicht;
- enige onteigening;
- een inventarisatie als leegstaand, verwaarloosd, ongeschikt of onbewoonbaar eigendom;
- een opeising als verlaten gebouw;
- een ongeschikt-, on/overbewoondverklaring door de Burgemeester;
- het sociaal beheersrecht, verworven door de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie;

en zij dienaangaande geen kennis hebben van enig plan dat hiertoe zou bestaan.

De ruilers verklaren dat de geruilde goederen met geen enkel voorkeurrecht of recht van wederinkoop zijn bezwaard, noch het voorwerp uitmaken van een voorkooprecht zoals bedoeld in artikel 85/1 van de wooncode.

#### BIJZONDERE VOORWAARDEN

##### 1. VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Overeenkomstig artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verwijst de notaris naar artikel 4.2.1. van zelfde Codex betreffende de vergunningsplichtige handelingen.

De stad Antwerpen beschikt over een plannen- en vergunningenregister.

1. Bij toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart ondergetekende notaris Timmermans:

- 1) dat voor voorschreven eigendom volgens nagemelde stedenbouwkundige uittreksels volgende stedenbouwkundige

vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt:

-AN2/B/GR/20172076: Bouwen van 23 appartementen, 15 woningen en een ondergrondse parking na sloop van de huidige bebouwing: Vergunning de dato 26 januari 2018 - Beroep Deputatie - Beslissing niet geschorst noch vernietigd door de Raad van State - De beroepsindieners deden afstand van hun administratief beroep bij aangetekend schrijven gericht aan de Deputatie Provincie Antwerpen en Raad van State door bemiddeling van advocatenkantoor Verbist, kantoorhoudend te Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51.

- perceel 1747/F/7: "De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "publiekrechtelijke rechtspersonen en werken van algemeen belang" werd of wordt behandeld.: verbouwing-29.12.1967.

Datum van de intrekking van de aanvraag door de aanvrager:19/12/2006.

- perceel 1747/K/8:

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "publiekrechtelijke rechtspersonen en werken van algemeen belang" werd of wordt behandeld.:

-verbouwing-29.12.1967. Datum van de intrekking van de aanvraag door de aanvrager: 19/12/2006.

-parking na afbraak-18.8.1980. Datum van de intrekking van de aanvraag door de aanvrager: 19/12/2006.

-herstellen van de gevels van het gebouw voor transformatoren en lokalen. Datum van de beslissing over de aanvraag: 19/01/2000. Vergunning.

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven eigendom volgens het plannenregister is: woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14: art 1, °1 punt 2;

3) dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4) dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

5) dat het goed geen deel uitmaakt van een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;

6) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.



Voormelde verklaringen blijken eveneens uit het nagemelde door de comparante overhandigde stedenbouwkundige uittreksels.

2. De comparante verklaart dat zij betreffende de goederen de stedenbouwkundige uittreksels verleend op zeven september tweeduizend achttien heeft ontvangen.

Comparanten verklaren eveneens kopij van de brieven met aanvullende vastgoed informatie van de stad Antwerpen de dato zeven september tweeduizend achttien vanwege ondergetekende notaris Timmermans ontvangen te hebben, bevestigen dat de inhoud van bedoelde brieven met bijkomend inlichtingformulier en eventuele bijlagen hen bekend is, en ontslaan de werkende notaris ervan de inhoud op te nemen in onderhavige akte.

De comparanten verklaren dat bij hun weten de toestand van onderhavige eigendommen sedert de afleveringsdatum van voormelde uittreksels en brieven ongewijzigd is.

3. Ondergetekende minuuthoudende notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

## 2. BODEMDECREET

### Bodemkwaliteit

De ruilers verklaren dat:

**1.** bij hun weten, het goed niet verontreinigd is, behoudens de verontreiniging die blijkt uit nagemelde bodemonderzoeken.

**2.** beroepsmatig- of bedrijfsmatig gebruikt werd of wordt, en dat in of op goed geen risico-inrichting gevestigd is of was, zijnde fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt, noch vergunnings-of meldingsplichtig is krachtens het milieuvergunningsdecreet, behoudens voormalige stroomgeneratoren (440 KW & 500 KW) die inmiddels verwijderd werden en de activiteiten vermeld in nagemelde bodemonderzoeken (onder andere bergplaats voor 2000 l nafta, herstellwerkplaats met smidse).

**3.** niet het voorwerp uitmaakt of heeft uitgemaakt van een oriënterend bodemonderzoek, uitgevoerd op eigen initiatief of ambtshalve door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, hierna kortweg OVAM, noch van een beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsprojecten of -werken, gebruiksbeperkingen, voorzorgs-, toezicht-, of andere maatregelen opgelegd door OVAM dienaangaande, behoudens nagemelde. De ruilers verklaren een kopie van de bodemonderzoeken ontvangen te hebben.

**4.** de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door OVAM, op 4 en 6 februari 2019, luidt respectievelijk als volgt:

**Perceelnummer 1747/00C011**

"2. Inhoud van het bodemattest.

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 08.01.2019 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op [www.ovam.be/verspreidingsperceel](http://www.ovam.be/verspreidingsperceel).

2.3. Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1. Historische verontreiniging

DATUM: 08.01.2019

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek.

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek in het kader van strategie 5A, Alta Build nv, Moonsstraat 29-31 te Antwerpen

AUTEUR: Antea Belgium NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op [www.overdracht.ovam.be/gemeentelijke-inventaris](http://www.overdracht.ovam.be/gemeentelijke-inventaris).

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be)

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).

5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten:  
[www.ovam.be/inzage](http://www.ovam.be/inzage)."

**Perceelnummer 1747/00A011**

"2. Inhoud van het bodemattest.

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 20.11.2003, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op [www.ovam.be/verspreidingsperceel](http://www.ovam.be/verspreidingsperceel).

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het bodemsaneringsproject van 02.06.2004 werd bij de OVAM ingediend op 04.06.2004. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.3. Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1. Historische verontreiniging

DATUM: 20.11.2003

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek.

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek Alcatel Bell NV Sint-Laureisstraat 71-Haantjeslei 68 te 2018 Antwerpen (11/002613).

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 02.06.2004.

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject Alcatel Bell NV Sint-Laureisstraat 71-Haantjeslei 68 te 2018 Antwerpen-11/002835.

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 06.05.2008

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek.

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Moonsstraat 29-31 te Antwerpen. (07/13186/Rdu)

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op [www.overdracht.ovam.be/gemeentelijke-inventaris](http://www.overdracht.ovam.be/gemeentelijke-inventaris).

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be)

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).

5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>

6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: [www.ovam.be/inzage](http://www.ovam.be/inzage)."

**5.**

5.1. Sedert het voormelde laatste oriënterend bodemonderzoek, waren geen risico-inrichtingen meer gevestigd op deze kadastrale percelen grond.

5.2. Sedert het voormelde laatste oriënterend bodemonderzoek, werd de bestemming van deze percelen grond conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen niet in die zin gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is.

5.3. Sedert het voormelde laatste oriënterend bodemonderzoek er zich geen schadegeval op deze percelen grond heeft voorgedaan.

5.4. De ruimtelijke omschrijving van deze percelen grond, onderzocht in het voormelde laatste oriënterend bodemonderzoek, stemt overeen met de ruimtelijke omschrijving van de bij onderhavige akte grond.

5.5. In overeenstemming met artikel 102 en volgende van het Decreet betreffende bodemsanering en de bodembescherming kan de overdracht dus plaatsvinden, onverminderd de mogelijkheid voor de OVAM om de andere bepalingen van gemeld Decreet later toe te passen.

6. Ondergetekende notaris vermeldt in overeenstemming met artikel 117 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming dat de bepalingen van hoofdstuk VIII - afdeling II van dit Decreet (de bepalingen vervat in de artikelen 102 tot en met 115 van het Decreet) met betrekking tot de overdracht van risicogronden werden toegepast.

3. Bouw SCHAKELPOST

De NV L&D PROJECTS en NV ALTA BUILD hebben reeds op hun kosten op het geruilde goed sub 1 a (56 m<sup>2</sup>) een lokaal

gebouwd voor een schakelpost, dit conform de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning van 26 januari 2018 en de goedgekeurde bouwplannen, verder gemeld, en conform het nagemeld en eerder gevestigd recht van overbouw. De ruwbouw van het lokaal werd wind- en waterdicht opgeleverd.

#### 4.Beëindiging deel RECHT VAN OPSTAL

Bij voormelde akte verleden voor notaris Xavier Desmet, minuuthouder, en ondergetekende notaris Timmermans, op 9 december 2015, werd door NV L&D PROJECTS een recht van opstal verleend aan NV ALTA BUILD, op het gehele perceel, behoudens voor LOT 1 eerder belast met recht van overbouw.

Thans is LOT 1 geruild met de nieuwe plaats LOT 1a.

Het recht van opstal dat eveneens gegeven werd op het perceeltje LOT 1 a, (ingevolge de ruil thans toebehorend aan FLUVIUS ANTWERPEN), wordt thans minnelijk beëindigd door betrokken partijen.

#### **P R I J S :**

Tussen Fluvius Antwerpen en de naamloze vennootschap L&D PROJECTS werd bedongen dat voor hoger gemeld ruiling GEEN OPLEG dient betaald te worden.

Voor de heffing der registratierechten wordt meegedeeld dat beide percelen een gelijke venale waarde hebben, te weten, zesentwintigduizend euro (26.000,00 €).

Ondergetekende notaris heeft aan partijen, die zulks erkennen, lezing gegeven van artikel 73 van het Wetboek der Belasting over de Toegevoegde Waarde, artikel 3.18.0.0.13 VCF (tekortschatting), 3.18.0.0.14 §1, 1° en 3.4.7.0.6 VCF (prijsbewimpeling) en 3.18.0.0.14 VCF (veinzing). Verder heeft ondergetekende notaris comparanten gewezen op de overige bepalingen omtrent fiscale sancties en partijen hierover toelichting gegeven.

#### **VERVAL en VESTIGING RECHT VAN OVERBOUW**

VOOREERST verklaren comparanten sub 1, 2 en 3 dat het recht van overbouw waarmee het perceeltje gelegen te Antwerpen, Moonstraat 31, volgens titel en thans ten kadaster bekend sectie K nummer 1747/A/11 P0000 met een oppervlakte van zestig vierkante meter (60 m<sup>2</sup>), zijnde voormeld LOT 1, thans VERVALLEN is wegens vereniging van het heersend en het lijdend erf door hoger gemelde ruiling.

Gezien de nieuwbouwconstructie ook boven het geruilde perceel LOT 1a toebehorend aan Fluvius Antwerpen (ex-IMEA) zal gebouwd worden, werd een **nieuwe erfdienstbaarheid** voorzien tussen partijen voorafgaandelijk de oprichting, die thans notarieel bevestigd wordt.

Fluvius Antwerpen is thans eigenaar van volgend onroerend goed:

#### **STAD ANTWERPEN - tiende afdeling**

Voorschreven grond aangeduid als LOT 1 a, zoals afgebeeld op het hieraangehecht opmetingsplan, met het gebouwde lokaal met schakelpost.

Hierna genoemd "**het lijdend erf**".

Alle comparanten verzoeken ons hen akte te willen verlenen van volgende overeenkomst tussen hen gesloten, houdende vestiging van een erfdiensbaerheid tussen hun erven lastens LOT 1a en ten voordele van LOT 2a, gelegen **te Antwerpen, Moonstraat 31**, zoals aangeduid op voormeld opmetingsplan van landmeter-expert bvba @Topo de dato 25 juni 2018:

1. Aard, bestemming en modaliteiten van uitoefening

Het heersend erf zal een recht van overbouw hebben op het lijdend erf, boven het lokaal met de schakelpost, zodat de hogere verdiepingen van het op te richten appartementsgebouw met dakbedekking, verbonden blijven aan het heersend erf.

Deze erfdiensbaerheid begrijpt tevens een recht van steun, inbalking en verankering van de constructies boven het lijdend erf.

Dit recht van overbouw wordt gevestigd bij toepassing van artikel 693 Burgerlijk Wetboek, begripende bestemming door de huisvader. Het is de uitdrukkelijke wil van partijen om deze situatie zo te handhaven.

Deze vestiging van erfdiensbaerheid krijgt heden uitwerking op basis van voormeld artikel 693 Burgerlijk Wetboek.

De toekomstige rechthebbenden dienen zich dus te houden aan de bestemming die comparante ("de huisvader") aan de erven en de constructies heeft gegeven.

De aanleg van de nieuwe overbouw zal plaatsvinden op kosten van het heersend erf.

De gevel hoort toe aan de eigenaars van het heersend erf. De latere herstellingen hieraan zullen gedragen en betaald worden door het heersend erf.

2. Duur.

Dit recht wordt eeuwigdurend gevestigd.

**OPMERKING AANGAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN - BIJZONDERE BEPALINGEN EIGENDOMSTITEL**

In voormelde eigendomstitel van de comparanten sub 2 en 3 verleden voor notaris Xavier Desmet, te Antwerpen, minuuthouder, en ondergetekende notaris Peter Timmermans, te Antwerpen, op negen december tweeduizend vijftien, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op tweeëntwintig december tweeduizend vijftien, onder refertenummer 57-T-22/12/2015-15047, werd uitdrukkelijk voorbehoud gemaakt voor de aan de naamloze vennootschap "ELIA ASSET" toebehorende installaties, welke zich nog bevonden op het aan de naamloze vennootschap "L&D PROJECTS" verkochte goed: deze installaties maakten geen deel uit van de verkoop aan de naamloze vennootschap "L&D PROJECTS" en de daarop volgende vestiging van het recht van opstal aan de naamloze vennootschap "ALTA BUILD".

Dienaangaande werd letterlijk het volgende vermeld in voormelde eigendomstitel verleden voor notaris Xavier Desmet, te Antwerpen, minuuthouder, en ondergetekende

notaris Peter Timmermans, te Antwerpen, op negen december tweeduizend vijftien:

"Erfdienstbaarheden.

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zicht- en onzichtbare, voort- en niet-voortdurende, bekende, onbekende, en/of geheime erfdienstbaarheden, rechten, verplichtingen en gemeenschappen waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn.

De kopers zijn vrij de ene te doen gelden en uit te oefenen en zich tegen de andere te verzetten of zich ervan te bevrijden, doch dit alles op hun kosten en risico, zonder tussenkomst van de verkopers, noch verhaal tegen hen.

Dit beding is geen stijlclausule maar een uitdrukkelijke voorwaarde van de verkoop. De verkopers verklaren:

-dat er geen erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden opgenomen werden in hun eigendomstitel;

-dat er bij hun weten geen andere erfdienstbaarheden of verplichtingen aangaande het goed bestaan dan deze die zouden kunnen voortspruiten uit de hieronder aangehaalde bedingen en akten en dat ze er zelf geen hebben toegestaan.

De kopers verklaren dienaangaande een kopie ontvangen te hebben van de akte verleden voor Meester Damien HISETTE, Notaris te Brussel, op 29 december 2005, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen onder nummer 57-T-31/01/2006-01277, houdende vestiging van een erfdienstbaarheid van steun en recht van doorgang en vestiging van een accessoir opstalrecht tussen de verkopers [de opdrachthoudende vereniging "INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR ENERGIEVOORZIENING ANTWERPEN"] en de naamloze vennootschap "ELIA ASSET", met zetel te (1000) Brussel, Keizerslaan 20, ondernemingsnummer 0475.028.202.

De verkopers maken zich sterk dat de naamloze vennootschap ELIA ASSET, uiterlijk bij het einde van de bezetting ter bede zoals bepaald in deze akte, hetzij uiterlijk per 31 december 2017, haar installaties in de hierna vermelde schakelpost zal plaatsen, het verkochte goed volledig zal ontruimen en bij notariële akte kosteloos zal verzaken aan de erfdienstbaarheden en het accessoir opstalrecht haar met betrekking tot het goed verleend krachtens voormelde akte verleden voor Notaris Damien HISETTE. [...]"

Comparanten verklaren kopie ontvangen te hebben van de akte verleden voor notaris Damien Hissette, te Brussel, op negenentwintig december tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op eenendertig januari tweeduizend en zes, onder referentnummer 57-T-31/01/2006-01277, houdende onder meer vestiging van een erfdienstbaarheid van steun en recht van doorgang en vestiging van een accessoir opstalrecht, alsook kopie van een akte, inhoudende een verbetering van voormelde akte (welke verbetering evenwel geen betrekking had op de

gevestigde erfdiensbaerheden en het accessoir opstalrecht) verleden voor geassocieerd notaris Samuel Wynant, te Brussel, op tien mei tweeduizend zestien, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 12/05/2016, refertenummer 57-T-12/05/2016-06010, bevestigen dat de inhoud van bedoelde akten hen bekend is, en ontslaan de werkende notaris ervan de verdere inhoud op te nemen in onderhavige akte.

De comparanten sub 1, 2 en 3 verklaren dat de installaties van de Fluvius Antwerpen en de naamloze vennootschap "ELIA ASSET" inmiddels verplaatst werden naar de nieuwe schakelpost, waarvan hiervoor sprake.

Fluvius Antwerpen maakt zich bij deze sterk dat de naamloze vennootschap "ELIA ASSET" bij notariële akte kosteloos zal verzaken aan de erfdiensbaerheden en het accessoir opstalrecht haar met betrekking tot het goed verleend krachtens de akte verleden voor notaris Damien Hissette, te Brussel, op negenentwintig december tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op eenendertig januari tweeduizend en zes, onder refertenummer 57-T-31/01/2006-01277.

## **II. STATUTEN VAN HET COMPLEX**

De naamloze vennootschap "L&D PROJECTS", comparante sub 2, en de naamloze vennootschap "ALTA BUILD", comparante sub 3, wensen samen het nagemelde gebouwencomplex met appartementen, woonhuizen en ondergrondse garagezone onder het regime van mede-eigendom te plaatsen.

Dienaangaande wordt meegedeeld hetgeen volgt:

### 1. ERFDIENSTBAARHEDEN

Hiervoor wordt verwezen naar wat hoger werd opgenomen.

### 2. VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Hiervoor wordt verwezen naar wat hoger werd opgenomen.

### 3. BODEMDECREET

Hiervoor wordt verwezen naar wat hoger werd opgenomen.

## **VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING - AANVULLING RECHT VAN OPSTAL**

De naamloze vennootschap "ALTA BUILD", voornoemde comparante sub 3, wenste voor eigen rekening het gebouwencomplex met appartementen, woonhuizen en ondergrondse garagezone op te richten van voorschreven grond, en verkreeg te dien einde een recht van opstal in voormelde eigendomstitel van 9 december 2015 verleden voor notarissen Desmet en Timmermans.

Voor de periode dat IMEA, thans FLUVIUS ANTWERPEN nog eigenares was van het perceeltje gemerkt Lot 1, verklaart zij, in het kader van de geplande gemelde ruil en voor zover als nodig aanvullend op voormeld recht van overbouw op het perceel, voorafgaandelijk **stilzwijgend zuiver en eenvoudig verzaakt** te hebben aan het recht van natrekking op Lot 1 eveneens in voordeel van NV Alta Build.

Dit recht van opstal, dat een einde zal nemen tien jaar na



datum van het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning, behoudens verlenging bij wederzijds akkoord, wordt overgenomen door NV L&D Projects als grondeigenaar en NV Alta Build als opstalhouder, aan dezelfde voorwaarden zoals opgenomen in de akte vestiging recht van opstal de dato 9 december 2015, voormeld.

In uitvoering van deze stilzwijgende verzaking werden de facturen van de bouwwerken opgemaakt op naam van NV Alta Build, die zich verbonden heeft deze facturen te voldoen met eigen gelden. Bijgevolg horen de opgerichte constructies boven Lot 1 in eigendom toe aan de opstalhouder.

Comparanten sub 2 en sub 3 verklaren ondergetekende notaris verder bij onderhavige authentieke akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, van de STATUTEN van het gebouw "**RESIDENTIE VAN DE WERVE**".

Deze statuten bestaan uit:

- a. de basisakte van het ganse complex
- b. het reglement van mede-eigendom
- c. het reglement van interne orde

Bij eventuele strijdigheid tussen de bepalingen van de statuten met dwingende wetsbepalingen, zullen de strijdige bepalingen van de statuten voor niet geschreven moeten worden gehouden, zonder dat dit een weerslag mag hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de statuten. Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door comparanten uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Onderhavige akte zal, overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Ten gevolge van onderhavige akte zal het hierna beschreven gebouwencomplex voortaan bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privative delen die de exclusieve eigendom kunnen zijn van één eigenaar.

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

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elk privatief met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemeenschappelijke delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over beschikt kan worden, ten bezwarende titel of ten kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

#### **HOOFDSTUK 1. BASISAKTE:**

In de basisakte wordt opgenomen:

- (a) een beschrijving van het onroerend geheel

(b) een specifieke beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten, alsook

(c) de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief is verbonden.

Alle hierna opgenomen aanduidingen betreffende het gebouw, zoals links, midden, rechts, boven, onder, voor en achter, worden telkens gegeven staande vóór en kijkende naar het gebouw (met de rug naar de Moonstraat).

(A) BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

**Algemene beschrijving**

**Stad Antwerpen, tiende afdeling**

Een perceel grond na afbraak van de bestaande constructies, gelegen te **Antwerpen, Moonsstraat 29-31**, de grond met voormalige constructies volgens eerdere titels onder groter oppervlakte ten kadaster gekend sectie K deel van nummers 1747/S/7 en 1747/H/7, volgens titel onder groter oppervlakte ook wel ten kadaster gekend geweest als "huis" en "elektriciteitscabine" Antwerpen - tiende afdeling sectie K deel van nummers 1747/F/7 en 1747/K/8 en later sectie K deel van nummers 1747/B/11/P0000 en 1747/A/11/P0000, en de grond thans (kadastrale legger de dato zeven juni tweeduizend negentien) ten kadaster bekend Antwerpen - tiende afdeling sectie K nummer 1747/A/11/P0000 en deel van nummer 1747/C/11/P0000 met een oppervlakte volgens nagemelde meting van tweeduizend vijfhonderd vierenzestig vierkante meter (2.564 m<sup>2</sup>), zijnde LOT 2a op voormeld opmetingsplan van landmeter bvba @Topo te Mechelen, de dato 25 juni 2018.

**Referentienummer afbakeningsplan: 11810-10256**

Dit plan van afbakening werd sindsdien niet meer gewijzigd. Dit plan zal aan onderhavige akte **gehecht** blijven na "ne varietur" te zijn ondertekend door partijen en door ons, notarissen, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor worden aangeboden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, derde lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1, vierde lid Hypotheekwet en vragen om de overschrijving in toepassing van artikel 1, vierde lid Hypotheekwet.

**Perceelidentificatie bronpercelen: K 1747 A 11 P0000 - deel van K 1747 C 11 P0000 (gereserveerd perceelidentificatienummer van de bronpercelen: K 1747 E 11 P0000)**

**Bouwplannen:**

De uitvoering van bouwwerken zal beheerd worden door nagemelde goedgekeurde bouwplannen waarvan comparante, mij, notaris, volgende copys voorlegt:

- a) PLAN één: voorstellend inplanting niveau - 1
- b) PLAN twee: voorstellend grondplan niveau 0
- c) PLAN drie: voorstellend grondplan niveau 1
- d) PLAN vier: voorstellend grondplan niveau 2
- e) PLAN vijf: voorstellend grondplan niveau 3

- f) PLAN zes: voorstellend grondplan niveau 4  
 g) PLAN zeven: voorstellend grondplan niveau 5 (aanduiding platte daken)

Deze plannen zullen aan onderhavige akte **gehecht** blijven.

**De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ontslaan van de overschrijving der plannen en nagemelde stedenbouwkundige vergunningen naar aanleiding van de neerlegging der akte.**

Stedenbouwkundige/omgevingsvergunning:

De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen op 26 januari 2018.

Er werd beroep aangetekend:

- Bij de Deputatie van de provincie Antwerpen: dit beroep werd ingevolge besluit van 9 juli 2018 ingetrokken;
- Bij de Raad van State met betrekking tot de wegen: waarvoor overeenkomst van dading werd getekend tussen betrokkenen op 4 juni 2018 met afstand van verdere procedure. Het beschikkend gedeelte van voormelde vergunning luidt als volgt:

*"BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **26 januari 2018** HET VOLGENDE:*

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

- 1. het college van burgemeester en schepenen 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 aanvang van die werkzaamheden of handelingen;*
- 2. de bijgevoegde brandvoorzorgsmaatregelen zijn op het moment van 1°ingebruikname/exploitatie strikt na te leven;*
- 3. de inkomdeuren van de appartementen in blok A en B gelijk te trekken met de wandzijde (zijde gang) zodat een vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50cm gegarandeerd wordt;*
- 4. de tussendeuren in de inkomhall van blok A en B iets naar achter te plaatsen zodat vrije en vlakke draairuimte in het sas gegarandeerd wordt;*
- 5. de hoogste platte daken van blok A en B aan te leggen als groen dak;*
- 6. de ventilatie van de ondergrondse parking in blok B bovendaks te voorzien;*
- 7. alle technische installaties (blok A en B) binnen het maximaal volume te voorzien;*
- 8. de fietsenberging zodanig in te richten dat achter elke fietsstalplaats 1m 70 vrije ruimte ontstaat;*
- 9. een trap met fietsgoot naar de ondergrondse*

fietsenberging te voorzien zoals in het rood aangeduid op de plannen;

10. een lichtensysteem te voorzien om dubbelverkeer naar de ondergrondse parking mogelijk te maken;

11. vaste palen te voorzien op de erfscheiding tussen de site van de Zuidervelodroom en het nieuwe project om het autovrije karakter van de binnenstraat af te dwingen;

12. de buitenomgeving bovenop de parking (privaat met openbaar karakter) niet af te sluiten voor voetgangers en fietsers;

13. de aanleg van de binnenstraat met eenzelfde materiaal en uitvoering te laten aansluiten op de aanleg van de binnenstraat in project Zuidervelodroom;

14. de afwatering - zigzag goot - van de buitenruimte op dezelfde manier (recht) te voorzien als de goot op de site van de Zuidervelodroom;

15. de buitenaanleg voor te leggen (vooral de werken aan te vatten) aan de stedelijke dienst stadsontwikkeling/ontwerp & uitvoering/ontwerpers;

16. alvorens de werken aan te vatten de stedelijke dienst "aanwerken bouw" te contacteren in verband met aansluitingen aan het bestaande openbaar domein;

17. de erfdiensbaarheid die gevestigd wordt (recht van doorgang) tussen de stad Antwerpen en de eigenaar (VME) notarieel te regelen in een overeenkomst

18. contact op te nemen met de stedelijke dienst stadsbeheer/sorteerstraatjes omtrent de afvalophaling;

19. de voorwaarden opgelegd door Rio-link stipt na te leven;

20. de voorwaarden opgelegd door Eandis stipt na te leven;

21. na uitvoering van de werken te voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten opgelegd door de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Het college beslist een stedenbouwkundige last in natura op te leggen waardoor de stad een overeenkomst afsluit met de aanvrager. Het betreft een overeenkomst voor het voldoen van lasten in natura, te besteden in de wijk 012-Brederode. Door middel van deze overeenkomst wordt aan de lasten voldaan. Indien het bouwrecht overgedragen wordt, volgen de voornoemde lasten het principe van het kettingbeding.

#### **Uitsluitingen**

Geen vergunning wordt verleend voor;

1. de rooster in de voorgevel van blok B voor de ventilatie van de ondergrondse parking;

*2. de plaatsing van technische installaties op de platte daken van blok A en B....".*

Een copie van de originele vergunningen wordt eveneens aan onderhavige akte **gehecht**, na waarmede "ne varietur" door comparanten en ondergetekende notaris.

NV Alta Build, voornoemde comparante-bouwheer, verbindt er zich toe een nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen met betrekking tot de bloembakken en de plaats van de vaste palen.

In antwoord op de vraag van ondergetekende notaris Timmermans naar eventuele meldings- of vergunningsplichtige wijzigingen in vergelijking met de uitvoeringsplannen van het project, deelt de bouwheer mee dat in voorkomend geval hij hiervoor de vereiste vergunningen zal aanvragen.

Afmetingen:

De afmetingen die voorkomen op de aangehechte plannen zijn enkel gegeven ten titel van inlichting en zullen nooit aanleiding kunnen geven tot schadevergoeding of prijsvermindering.

Algemene beschrijving:

Het gebouwencomplex begrijpt:

**1. Twee GEBOUWEN gemerkt A en B** gelegen aan de straatzijde links en rechts van de doorgang met respectievelijk voor:

Gebouw A: 11 appartementen, 3 rijwoningen, 2 duplexwoningen en 2 triplexwoningen (geschakeld)

Gebouw B: 12 appartementen, 4 duplexwoningen en 4 triplexwoningen (geschakeld)

**2. Een ondergrondse GARAGEZONE** bereikbaar via de Moonstraat

**3. De autoloze DOORGANG/STRAAT met openbaar karakter:**

Deze doorgang is gelegen tussen Gebouw A en Gebouw B en vormt de verbinding tussen de Moonstraat en de Zuidervelodroomstraat.

(B) SPECIFIEKE BESCHRIJVING EN OPSOMMING VAN DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN VAN HET GEBOUWENCOMPLEX

Deze beschrijving omvat zowel de privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van de appartementsgebouwen met garagezone en het woonerf, gemeenschappelijke delen waarin alle privatieven gerechtigd zijn voor een breukdeel.

**1.- Het onroerend geheel:**

Het gehele gebouwencomplex zal uit hoger gemelde entiteiten, te weten appartementen en woningen bestaan.

Gemene delen: de volledige grondoppervlakte, zowel bebouwd als niet-bebouwd.

**2.- De gebouwen, garagezone en doorgang**

**a. GEBOUWEN A en B EN ONDERGRONDSE GARAGEZONE**

Gemene delen van het complex

- de grondoppervlakte;

- de funderingsmuren, steunbalken en -palen, de afvoersleidingen voor het regenwater en de sifons en collectoren waarop deze leidingen zijn aangesloten;

- de septische putten, regenwaterputten, klokputten en andere putten en putjes, afvoerleidingen van huishoudelijk water en sanitair, en de hierop aangesloten vetvangsers, de rioleringen, de wachtbuizen voor en de leidingen van water, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen van de appartementsgebouwen, de verluchte ruimten en de verluchttingsmonden en de toegang hiertoe, de kruipkelders,
- de liften, liftputten, en liftschachten,
- de fietslift vanuit de wandeltoegang met sas
- de buitenmuren
- de inkomsten van de gebouwen met inkomdeuren, traphallen en trappen,
- de garagepoort aan de Moonstraat en doorrit naar de ondergrondse garagezone,
- de ondergrondse manoeuvreerruimte tussen de parkeerplaatsen en de bergingen aldaar gelegen,
- de gemeenschappelijke fietsenstalling voor de bewoners van de residentie "vAN dE WERVE"
- de tellers en meters voor de nutsvoorzieningen
- de tuinen en terrassen waarvan het privaatief genot wordt toegekend aan de respectievelijke appartementen of woningen,
- het dak, de schouwen alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

Privatieve delen

#### **ONDERGRONDSE GARAGEZONE**

- Vijftig (50) autostaanplaatsen gemerkt "P 1" tot en met "P 50" begrijpende telkens de autostaanplaats zelf binnen de omlijning.

Perceelidentificatienummer "P 1": K 1747 F 11 P0073  
 Perceelidentificatienummer "P 2": K 1747 F 11 P0074  
 Perceelidentificatienummer "P 3": K 1747 F 11 P0075  
 Perceelidentificatienummer "P 4": K 1747 F 11 P0076  
 Perceelidentificatienummer "P 5": K 1747 F 11 P0077  
 Perceelidentificatienummer "P 6": K 1747 F 11 P0078  
 Perceelidentificatienummer "P 7": K 1747 F 11 P0079  
 Perceelidentificatienummer "P 8": K 1747 F 11 P0080  
 Perceelidentificatienummer "P 9": K 1747 F 11 P0081  
 Perceelidentificatienummer "P 10": K 1747 F 11 P0082  
 Perceelidentificatienummer "P 11": K 1747 F 11 P0083  
 Perceelidentificatienummer "P 12": K 1747 F 11 P0084  
 Perceelidentificatienummer "P 13": K 1747 F 11 P0085  
 Perceelidentificatienummer "P 14": K 1747 F 11 P0086  
 Perceelidentificatienummer "P 15": K 1747 F 11 P0087  
 Perceelidentificatienummer "P 16": K 1747 F 11 P0088  
 Perceelidentificatienummer "P 17": K 1747 F 11 P0089  
 Perceelidentificatienummer "P 18": K 1747 F 11 P0090  
 Perceelidentificatienummer "P 19": K 1747 F 11 P0091  
 Perceelidentificatienummer "P 20": K 1747 F 11 P0092  
 Perceelidentificatienummer "P 21": K 1747 F 11 P0093  
 Perceelidentificatienummer "P 22": K 1747 F 11 P0094

Perceelidentificatienummer "P 23": K 1747 F 11 P0095  
 Perceelidentificatienummer "P 24": K 1747 F 11 P0096  
 Perceelidentificatienummer "P 25": K 1747 F 11 P0097  
 Perceelidentificatienummer "P 26": K 1747 F 11 P0098  
 Perceelidentificatienummer "P 27": K 1747 F 11 P0099  
 Perceelidentificatienummer "P 28": K 1747 F 11 P0100  
 Perceelidentificatienummer "P 29": K 1747 F 11 P0101  
 Perceelidentificatienummer "P 30": K 1747 F 11 P0102  
 Perceelidentificatienummer "P 31": K 1747 F 11 P0103  
 Perceelidentificatienummer "P 32": K 1747 F 11 P0104  
 Perceelidentificatienummer "P 33": K 1747 F 11 P0105  
 Perceelidentificatienummer "P 34": K 1747 F 11 P0106  
 Perceelidentificatienummer "P 35": K 1747 F 11 P0107  
 Perceelidentificatienummer "P 36": K 1747 F 11 P0108  
 Perceelidentificatienummer "P 37": K 1747 F 11 P0109  
 Perceelidentificatienummer "P 38": K 1747 F 11 P0110  
 Perceelidentificatienummer "P 39": K 1747 F 11 P0111  
 Perceelidentificatienummer "P 40": K 1747 F 11 P0112  
 Perceelidentificatienummer "P 41": K 1747 F 11 P0113  
 Perceelidentificatienummer "P 42": K 1747 F 11 P0114  
 Perceelidentificatienummer "P 43": K 1747 F 11 P0115  
 Perceelidentificatienummer "P 44": K 1747 F 11 P0116  
 Perceelidentificatienummer "P 45": K 1747 F 11 P0117  
 Perceelidentificatienummer "P 46": K 1747 F 11 P0118  
 Perceelidentificatienummer "P 47": K 1747 F 11 P0119  
 Perceelidentificatienummer "P 48": K 1747 F 11 P0120  
 Perceelidentificatienummer "P 49": K 1747 F 11 P0121  
 Perceelidentificatienummer "P 50": K 1747 F 11 P0122  
 -Dertig bergingen gemerkt "B 1" tot en met "B 30",  
 begrijpende telkens de berging zelf met deur.  
 Perceelidentificatienummer "B 1": K 1747 F 11 P0029  
 Perceelidentificatienummer "B 2": K 1747 F 11 P0033  
 Perceelidentificatienummer "B 3": K 1747 F 11 P0037  
 Perceelidentificatienummer "B 4": K 1747 F 11 P0041  
 Perceelidentificatienummer "B 5": K 1747 F 11 P0043  
 Perceelidentificatienummer "B 6": K 1747 F 11 P0044  
 Perceelidentificatienummer "B 7": K 1747 F 11 P0045  
 Perceelidentificatienummer "B 8": K 1747 F 11 P0046  
 Perceelidentificatienummer "B 9": K 1747 F 11 P0047  
 Perceelidentificatienummer "B 10": K 1747 F 11 P0048  
 Perceelidentificatienummer "B 11": K 1747 F 11 P0049  
 Perceelidentificatienummer "B 12": K 1747 F 11 P0050  
 Perceelidentificatienummer "B 13": K 1747 F 11 P0051  
 Perceelidentificatienummer "B 14": K 1747 F 11 P0052  
 Perceelidentificatienummer "B 15": K 1747 F 11 P0053  
 Perceelidentificatienummer "B 16": K 1747 F 11 P0054  
 Perceelidentificatienummer "B 17": K 1747 F 11 P0055  
 Perceelidentificatienummer "B 18": K 1747 F 11 P0056  
 Perceelidentificatienummer "B 19": K 1747 F 11 P0057  
 Perceelidentificatienummer "B 20": K 1747 F 11 P0058

Perceelidentificatienummer "B 21": K 1747 F 11 P0059  
 Perceelidentificatienummer "B 22": K 1747 F 11 P0060  
 Perceelidentificatienummer "B 23": K 1747 F 11 P0061  
 Perceelidentificatienummer "B 24": K 1747 F 11 P0062  
 Perceelidentificatienummer "B 25": K 1747 F 11 P0063  
 Perceelidentificatienummer "B 26": K 1747 F 11 P0064  
 Perceelidentificatienummer "B 27": K 1747 F 11 P0065  
 Perceelidentificatienummer "B 28": K 1747 F 11 P0066  
 Perceelidentificatienummer "B 29": K 1747 F 11 P0067  
 Perceelidentificatienummer "B 30": K 1747 F 11 P0068

-Een kavel gemerkt "Buurtfietsenstalling stad Antwerpen",  
 begrijpende: "stalling met ruimte voor 30 fietsen,  
 markeringen voor moto's en grote type fietsen alsmede de  
 toegangsdeuren".

Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0072

Bijzondere bepalingen garagezone

1. De autostaanplaatsen waarachter een berging is gelegen, dienen te allen tijde doorgang te verlenen naar deze berging, op de meest gunstige wijze.
2. Indien een autostaanplaats verkocht en/of verhuurd wordt aan een niet-bewoner van het complex, zal deze de lift eveneens mogen gebruiken, doch mits betaling van een forfaitaire vergoeding.
3. Indien eigenaars van een berging of parking, hier elektriciteitstoevoer wensen, kan dit enkel uitgevoerd worden door de bouwheer, of in opdracht van de syndicus, MITS leiding verbonden aan het desbetreffende appartement. De gebruikte elektriciteit alsmede de kost van aanleg, zijn enkel lastens betrokken eigenaar. Laadpunten dienen steeds verbonden te zijn aan een privaatieve meter.
4. De verlichting van de bergingen in de ondergrondse verdieping zijn aangesloten op een gemeenschappelijke teller. Eventuele bijgeplaatste stopcontacten moeten aangesloten worden aan de privaatieve teller. Het is verboden elektriciteit af te tappen van het licht.
5. De privaatieve kavel "Buurtfietsenstalling Stad Antwerpen" krijgt eigen stopcontacten en elektriciteit-toevoeren (4 operationele aansluitingen) voor aansluiting elektrische fietslader met afzonderlijke teller.  
 De verlichting blijft hier gemeenschappelijk gezien de mede-eigenaars door deze kavel gaan om de fietslift te kunnen bereiken.
6. Er wordt een recht van doorgang gevestigd in voordeel van de gemeenschappelijke fietsenberging, lastens de privaatieve kavel "Buurtfietsenstalling stad Antwerpen" teneinde de gebruikers van de fietsenstalling van onderhavig complex toe te laten de fietslift te bereiken en omgekeerd.  
 Dit alles geschiedt conform de overeenkomst afgesloten door comparanten met de stad Antwerpen op 18 januari 2018, waarvan een copie hier **aangehecht** blijft.



De Algemene Administratie van de Patrimonium-documentatie wordt ontslaan van de verplichting tot overschrijving van dit document.

**GEBOUW A**

**GELIJKVLOERS**

- Een berging gemerkt "B 31", begrijpende de berging zelf met deur.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0069**

- Een appartement gemerkt "A.01" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en één slaapkamer.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0001**

- Een appartement gemerkt "A.02" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en twee slaapkamers.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0002**

-De woning gemerkt "A.0.3", **begrijpende volgens de bouwplannen:**

"gelijkvloers: hall, toilet, berging, living met open keuken, trap naar hogere verdieping;

Eerste verdieping: nachthall, badkamer, berging en drie slaapkamers, trap naar de hogere verdieping;

Tweede verdieping: nachthall, badkamer, berging en één slaapkamer.

Deze woning heeft tevens het privaatief genotsrecht van de terrassen en de tuin eraan gelegen".

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0003**

-De woning gemerkt "A.0.4", **begrijpende volgens de bouwplannen:**

"gelijkvloers: hall, toilet, berging, living met open keuken, trap naar hogere verdieping;

Eerste verdieping: nachthall, badkamer, berging en drie slaapkamers, trap naar de hogere verdieping;

Tweede verdieping: nachthall, badkamer, berging en één slaapkamer.

Deze woning heeft tevens het privaatief genotsrecht van de terrassen en de tuin eraan gelegen".

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0004**

-De woning gemerkt "A.0.5", **begrijpende volgens de bouwplannen:**

"gelijkvloers: hall, toilet, berging, living met open keuken, trap naar hogere verdieping;

Eerste verdieping: nachthall, badkamer, berging en drie slaapkamers, trap naar de hogere verdieping;

Tweede verdieping: nachthall, badkamer, berging en één slaapkamer.

Deze woning heeft tevens het privaatief genotsrecht van de terrassen en de tuin eraan gelegen".

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0005**

-De woning gemerkt "A.0.6", **begrijpende volgens de bouwplannen:**

"gelijkvloers: hall, toilet, berging, living met open keuken, trap naar hogere verdieping;

Eerste verdieping: nachthall, badkamer, afzonderlijke WC en drie slaapkamers.

Deze woning heeft tevens het privaatief genotsrecht van het terras en de tuin eraan gelegen".

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0006**

-De woning gemerkt "A.0.7", **begrijpende volgens de bouwplannen:**

"gelijkvloers: hall, toilet, berging, badkamer, één slaapkamer en trap naar hogere verdieping;

Eerste verdieping: nachthall, berging, badkamer, twee slaapkamers en trap naar de hogere verdieping;

Tweede verdieping: berging, living en open keuken.

Deze woning heeft tevens het privaatief genotsrecht van het terras eraan gelegen".

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0007**

-De woning gemerkt "A.0.8", **begrijpende volgens de bouwplannen:**

"gelijkvloers: hall, toilet, berging, badkamer, één slaapkamer en trap naar hogere verdieping;

Eerste verdieping: nachthall, berging, badkamer, twee slaapkamers en trap naar de hogere verdieping;

Tweede verdieping: berging, living en open keuken.

Deze woning heeft tevens het privaatief genotsrecht van het terras eraan gelegen".

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0008**

-De woning gemerkt "A.0.9", **begrijpende volgens de bouwplannen:**

"gelijkvloers: hall, toilet, berging, living met open keuken, trap naar hogere verdieping;

Eerste verdieping: nachthall, badkamer, afzonderlijke WC en drie slaapkamers.

Deze woning heeft tevens het privaatief genotsrecht van het terras en de tuin eraan gelegen".

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0009**

**EERSTE VERDIEPING**

- Een appartement gemerkt "A.1.1" **begrijpende volgens de bouwplannen:**

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en twee slaapkamers.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras, op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0010**

- Een appartement gemerkt "A.1.2" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en twee slaapkamers.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras, op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0011**

- Een appartement gemerkt "A.1.3" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en twee slaapkamers.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras, op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0012****TWEEDE VERDIEPING**

- Een appartement gemerkt "A.2.1" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en twee slaapkamers.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras, op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0013**

- Een appartement gemerkt "A.2.2" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en twee slaapkamers.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras, op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0014**

- Een appartement gemerkt "A.2.3" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en twee slaapkamers.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras, op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0015****DERDE VERDIEPING**

- Een appartement gemerkt "A.3.1" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en twee slaapkamers.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras, op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0016**

- Een appartement gemerkt "A.3.2" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en drie slaapkamers.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot

van het terras, op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0017**

**VIERDE VERDIEPING**

- Een appartement gemerkt "**A.4.1**" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en drie slaapkamers.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras, op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0018**

**GEBOUW B**

**GELIJKVLOERS**

- Een berging gemerkt "**B 32**", begrijpende de berging zelf met deur

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0070**

- Een berging gemerkt "**B 33**", begrijpende de berging zelf met deur

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0071**

- Een appartement gemerkt "**B.0.1**" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en één slaapkamer.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0019**

- Een appartement gemerkt "**B.0.2**" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en twee slaapkamers.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras en de tuin op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0020**

-De woning gemerkt "**B.0.3**", **begrijpende volgens de bouwplannen:**

"gelijkvloers: hall, toilet, berging, badkamer, één slaapkamer en trap naar hogere verdieping;

Eerste verdieping: nachthall, berging, badkamer, twee slaapkamers en trap naar de hogere verdieping;

Tweede verdieping: berging, living en open keuken.

Deze woning heeft tevens het privaatief genotsrecht van het terras eraan gelegen".

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0021**

- De woning gemerkt "**B.0.4**", **begrijpende volgens de bouwplannen:**

"gelijkvloers: hall, toilet, berging, living met open keuken, trap naar hogere verdieping;

Eerste verdieping: nachthall, badkamer, afzonderlijke WC en drie slaapkamers.

Deze woning heeft tevens het privaatief genotsrecht van het terras en de tuin eraan gelegen".

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0022**

-De woning gemerkt "B.0.5", begrijpende volgens de bouwplannen:

Gelijklvloers: hall, toilet, berging, living met open keuken, trap naar hogere verdieping;

Eerste verdieping: nachthall, badkamer, afzonderlijke WC en drie slaapkamers.

Deze woning heeft tevens het privaatief genotsrecht van het terras en de tuin eraan gelegen".

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0023**

-De woning gemerkt "B.0.6", begrijpende volgens de bouwplannen:

Gelijklvloers: hall, toilet, berging, badkamer, één slaapkamer en trap naar hogere verdieping;

Eerste verdieping: nachthall, berging, badkamer, twee slaapkamers en trap naar de hogere verdieping;

Tweede verdieping: living en open keuken.

Deze woning heeft tevens het privaatief genotsrecht van het terras eraan gelegen".

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0024**

-De woning gemerkt "B.0.7", begrijpende volgens de bouwplannen:

Gelijklvloers: hall, toilet, berging, badkamer, één slaapkamer en trap naar hogere verdieping;

Eerste verdieping: nachthall, berging, badkamer, twee slaapkamers en trap naar de hogere verdieping;

Tweede verdieping: berging, living en open keuken.

Deze woning heeft tevens het privaatief genotsrecht van het terras eraan gelegen".

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0025**

-De woning gemerkt "B.0.8", begrijpende volgens de bouwplannen:

Gelijklvloers: hall, toilet, berging, living met open keuken, trap naar hogere verdieping;

Eerste verdieping: nachthall, badkamer, afzonderlijke WC en drie slaapkamers.

Deze woning heeft tevens het privaatief genotsrecht van het terras en de tuin eraan gelegen".

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0026**

-De woning gemerkt "B.0.9", begrijpende volgens de bouwplannen:

Gelijklvloers: hall, toilet, berging, living met open keuken, trap naar hogere verdieping;

Eerste verdieping: nachthall, badkamer, afzonderlijke WC en drie slaapkamers.

Deze woning heeft tevens het privaatief genotsrecht van het terras en de tuin eraan gelegen".

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0027**

-De woning gemerkt "B.0.10", begrijpende volgens de bouwplannen:

"gelijkvloers: hall, toilet, berging, badkamer, één slaapkamer en trap naar hogere verdieping;  
Eerste verdieping: nachthall, afzonderlijke WC, badkamer, twee slaapkamers en trap naar de hogere verdieping;  
Tweede verdieping: living en open keuken.  
 Deze woning heeft tevens het privaatief genotsrecht van het terras eraan gelegen".

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0028**

**EERSTE VERDIEPING**

- Een appartement gemerkt "**B.1.1**" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en twee slaapkamers.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras, op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0030**

- Een appartement gemerkt "**B.1.2**" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en twee slaapkamers.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras, op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0031**

- Een appartement gemerkt "**B.1.3**" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en twee slaapkamers.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras, op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0032**

**TWEDE VERDIEPING**

- Een appartement gemerkt "**B.2.1**" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en twee slaapkamers.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras, op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0034**

- Een appartement gemerkt "**B.2.2**" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en twee slaapkamers.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras, op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0035**

- Een appartement gemerkt "**B.2.3**" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en twee slaapkamers.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot

van het terras, op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0036**

**DERDE VERDIEPING**

- Een appartement gemerkt "**B.3.1**" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en twee slaapkamers.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras, op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0038**

- Een appartement gemerkt "**B.3.2**" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en één slaapkamer.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras, op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0039**

- Een appartement gemerkt "**B.3.3**" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en één slaapkamer.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras, op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0040**

**VIERDE VERDIEPING**

- Een appartement gemerkt "**B.4.1**" begrijpende volgens de bouwplannen:

"Inkomhal, afzonderlijke WC, berging, badkamer, living met open keuken en twee slaapkamers.

Dit appartement heeft tevens het uitsluitend gebruik en genot van het terras, op last van onderhoud ervan.

**Perceelidentificatienummer: K 1747 F 11 P0042**

**b. De DOORRIT:**

Gemene delen van het complex

De straat met openbaar karakter waarlangs de woningen liggen (niet toegankelijk voor voertuigen, ENKEL voor zover als mogelijk voor prioritaire voertuigen) voor voetgangers en fietsen of brommers klasse A, B of P.

Privatieve delen.

Geen

- De bouwheer verbindt er zich toe als middelvenbintenis, om te bepleiten bij de bevoegde dienst van de stad Antwerpen, dat deze laatste gezien het openbaar karakter van de straat, ook hiervoor de kost verlichting en aanleg en onderhoud groenzone op zich zal nemen, dit zonder resultaat te kunnen garanderen.

- De bouwheer verwijst eveneens naar voormelde dading met de bureu in het kader plaatsing verkeerspaaltjes en grootte van de bloembakken. Er zal hiervoor nog een aanvraag voor wijziging ingediend worden. Bij weigering zal er uitgevoerd

worden conform de initiële bouwaanvraag. De kopers zullen de uitvoering dezer moeten dogen.

#### EEUWIGDURENDE ERFDIENSTBAARHEDEN VAN DOORGANG

1. De aanleg van de straat met openbaar karakter zal, in overeenstemming met de bepalingen van de stedenbouwkundige vergunning, geschieden volgens de procedure openbaar domein van de stad Antwerpen.

Deze straat vanuit de Moonstraat naar de Zuidervelodroom en omgekeerd, deel uitmakend van onderhavig privaat project, is belast met een kosteloos recht van doorgang in voordeel van het openbaar domein.

Deze straat mag enkel gebruikt worden door voetgangers, fietsers en bromfietsers klasse A, B of P.

2. Verder wordt een erfdiensbaaheid van doorgang gecreëerd, in voordeel van de stad Antwerpen en het openbaar domein, lastens de gemeenschappelijke delen in onderhavige residentie "vAN DE WERVE", teneinde de ingeschreven en betalende gebruikers (die een contract hebben afgesloten met de stad voor huur van een fietsstallingplaats) van de buurtfietsenstalling ondergronds (privaat deel) toe te laten deze fietsenstalling te gebruiken.

De erfdiensbaaheid van doorgang is beperkt tot de helling, de fietsenstalling, de fietslift en het deeltje garage tot de inkom van de buurtfietsenstalling.

#### Bijzondere bepaling

In de "Buurtfietsenstalling stad Antwerpen" en de toegang ertoe zullen, om veiligheidsredenen, camera's geplaatst worden.

Elke mede-eigenaar wordt, door opname van deze clausule, geacht hiermee akkoord te gaan.

#### Bijbehoren

Zijn eveneens privatief:

a) de toebehoren dienende tot het gebruik van de privatieve erven, en die zich erbuiten bevinden, namelijk de drukknoppen en naamplaatjes van parlofoon of videofoon, de bellen aan de inkomdeur van de appartementen, de brievenbussen, bellen en videofoon in de gemeenschappelijke inkomhallen, de platen met aanduiding van naam, beroep, en appartement van de bewoners of gebruikers van de privatieve erven.

Deze opsomming is verklarend doch in geen geval beperkend.

b) De elementen waaruit de privatieve erven en privatieve afhankelijkheden samengesteld zijn, en die zich erbinnen bevinden, onder meer: de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten; de bekleding van de muren en plafonnering met versiering; de vensters omvattende het raam, het glaswerk, de luiken en de zonneblinden; de binnenmuren en beschotten met de deuren (met uitzondering van de steunmuren, de betonnen pijlers en balken); de deuren uitgevende op de gemeenschappelijke gang; de deuren binnen de privatieve erven, de schrijnwerkerij, de



sanitaire installaties, de apparaten van parlofoon en deuropener; samengevat: al hetgeen zich binnen de privaatieve delen bevindt en hetgeen tot uitsluitend gebruik van deze erven dient, onder meer alle tellers, inwendige leidingen, buizen, schouwen en luchtkokers, aflopen en stelsels, alsmede de installatie van de centrale verwarming en de afsluiting van de terrassen.

Deze opsomming is verklarend doch in geen geval beperkend.

(C) BEPALING VAN HET AANDEEL VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN DAT AAN IEDER PRIVATIEF IS VERBONDEN

De grond en alle andere gemene delen van het gebouw wordt aan de privaatieven verbonden in de volgende verhouding, in acht genomen de respectieve waarde van deze privaatieve kavels, bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatief deel.

Overeenkomstig artikel 577-4 Burgerlijk Wetboek wordt aan onderhavige akte een met redenen omkleed verslag **aangehecht**, opgemaakt door @Topo Landmeters, kantoorhoudend te Mechelen, Frederik de Merodestraat 111, de dato 26 juni 2018 met betrekking tot de respectieve waarde van deze delen.

ONDERGRONDSE GARAGEZONE

- de autostaanplaats vijftewintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	1":
- de autostaanplaats vijftewintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	2":
- de autostaanplaats vijftewintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	3":
- de autostaanplaats vijftewintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	4":
- de autostaanplaats vijftewintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	5":
- de autostaanplaats vijftewintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	6":
- de autostaanplaats vijftewintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	7":
- de autostaanplaats vijftewintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	8":
- de autostaanplaats vijftewintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	9":
- de autostaanplaats vijftewintig/tienduizendsten	gemerkt	"P	10":

25/10.000e				
- de	autostaanplaats	gemarkt	"P	11":
vijfentwintig/tienduizendsten				
25/10.000e				
- de	autostaanplaats	gemarkt	"P	12":
vijfentwintig/tienduizendsten				
25/10.000e				
- de	autostaanplaats	gemarkt	"P	13":
vijfentwintig/tienduizendsten				
25/10.000e				
- de	autostaanplaats	gemarkt	"P	14":
vijfentwintig/tienduizendsten				
25/10.000e				
- de	autostaanplaats	gemarkt	"P	15":
vijfentwintig/tienduizendsten				
25/10.000e				
- de	autostaanplaats	gemarkt	"P	16":
vijfentwintig/tienduizendsten				
25/10.000e				
- de	autostaanplaats	gemarkt	"P	17":
vijfentwintig/tienduizendsten				
25/10.000e				
- de	autostaanplaats	gemarkt	"P	18":
vijfentwintig/tienduizendsten				
25/10.000e				
- de	autostaanplaats	gemarkt	"P	19":
vijfentwintig/tienduizendsten				
25/10.000e				
- de	autostaanplaats	gemarkt	"P	20":
vijfentwintig/tienduizendsten				
25/10.000e				
- de	autostaanplaats	gemarkt	"P	21":
vijfentwintig/tienduizendsten				
25/10.000e				
- de	autostaanplaats	gemarkt	"P	22":
vijfentwintig/tienduizendsten				
25/10.000e				
- de	autostaanplaats	gemarkt	"P	23":
vijfentwintig/tienduizendsten				
25/10.000e				
- de	autostaanplaats	gemarkt	"P	24":
vijfentwintig/tienduizendsten				
25/10.000e				
- de	autostaanplaats	gemarkt	"P	25":
vijfentwintig/tienduizendsten				
25/10.000e				
- de	autostaanplaats	gemarkt	"P	26":
vijfentwintig/tienduizendsten				
25/10.000e				
- de	autostaanplaats	gemarkt	"P	27":

vijfentwintig/tienduizendsten 25/10.000e				
- de autostaanplaats vijfentwintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	28":	
- de autostaanplaats vijfentwintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	29":	
- de autostaanplaats vijfentwintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	30":	
- de autostaanplaats vijfentwintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	31":	
- de autostaanplaats vijfentwintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	32":	
- de autostaanplaats vijfentwintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	33":	
- de autostaanplaats vijfentwintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	34":	
- de autostaanplaats vijfentwintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	35":	
- de autostaanplaats vijfentwintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	36":	
- de autostaanplaats vijfentwintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	37":	
- de autostaanplaats vijfentwintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	38":	
- de autostaanplaats vijfentwintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	39":	
- de autostaanplaats vijfentwintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	40":	
- de autostaanplaats vijfentwintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	41":	
- de autostaanplaats vijfentwintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	42":	
- de autostaanplaats vijfentwintig/tienduizendsten 25/10.000e	gemerkt	"P	43":	

- de autostaanplaats gemerkt "P 44":  
 vijftwintig/tienduizendsten  
 25/10.000e  
 - de autostaanplaats gemerkt "P 45":  
 vijftwintig/tienduizendsten  
 25/10.000e  
 - de autostaanplaats gemerkt "P 46":  
 vijftwintig/tienduizendsten  
 25/10.000e  
 - de autostaanplaats gemerkt "P 47":  
 vijftwintig/tienduizendsten  
 25/10.000e  
 - de autostaanplaats gemerkt "P 48":  
 vijftwintig/tienduizendsten  
 25/10.000e  
 - de autostaanplaats gemerkt "P 49":  
 vijftwintig/tienduizendsten  
 25/10.000e  
 - de autostaanplaats gemerkt "P 50":  
 vijftwintig/tienduizendsten  
 25/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 1": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 2": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 3": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 4": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 5": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 6": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 7": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 8": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 9": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 10": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 11": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 12": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 13": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 14": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 15": vijf/tienduizendsten

5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 16": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 17": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 18": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 19": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 20": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 21": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 22": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 23": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 24": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 25": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 26": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 27": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 28": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 29": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - de berging gemerkt "B 30": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - een kavel gemerkt "Buurtfietsenstalling stad Antwerpen":  
 Tweehonderd vijfenveertig/tienduizendsten  
 245/10.000e.

**GEBOUW A**

- de berging gemerkt "B 31": vijf/tienduizendsten  
 5/10.000e  
 - het appartement gemerkt "A.0.1": honderd  
 veertig/tienduizendsten  
 140/10.000e  
 - het appartement gemerkt "A.0.2": honderd  
 vijfennegentig/tienduizendsten  
 195/10.000e  
 - de woning gemerkt "A.0.3": driehonderd/tienduizendsten  
 300/10.000e  
 - de woning gemerkt "A.0.4": tweehonderd  
 negentig/tienduizendsten  
 290/10.000e  
 - de woning gemerkt "A.0.5": tweehonderd  
 negentig/tienduizendsten

290/10.000e				
- de woning	gemerkt	"A.0.6":	tweehonderd	
dertig/tienduizendsten				
230/10.000e				
- de woning	gemerkt	"A.0.7":	tweehonderd	
vijfendertig/tienduizendsten				
235/10.000e				
- de woning	gemerkt	"A.0.8":	tweehonderd	
vijfenveertig/tienduizendsten				
245/10.000e				
- de woning	gemerkt	"A.0.9":	tweehonderd	
vijfendertig/tienduizendsten				
235/10.000e				
- het appartement	gemerkt	" <u>A.1.1</u> ":	honderd	
vijfentachtig/tienduizendsten				
185/10.000e				
- het appartement	gemerkt	" <u>A.1.2</u> ":	honderd	
negentig/tienduizendsten				
190/10.000e				
- het appartement	gemerkt	" <u>A.1.3</u> ":	honderd	
vijfennegentig/tienduizendsten				
195/10.000e				
- het appartement	gemerkt	" <u>A.2.1</u> ":	honderd	
negentig/tienduizendsten				
190/10.000e				
- het appartement	gemerkt	" <u>A.2.2</u> ":	honderd	
vijfennegentig/tienduizendsten				
195/10.000e				
- het appartement	gemerkt	" <u>A.2.3</u> ":	tweehonderd en	
vijf/tienduizendsten				
205/10.000e				
- het appartement	gemerkt	" <u>A.3.1</u> ":		
tweehonderd/tienduizendsten				
200/10.000e				
- het appartement	gemerkt	" <u>A.3.2</u> ":	driehonderd	
vijfenveertig/tienduizendsten				
345/10.000e				
- het appartement	gemerkt	" <u>A.4.1</u> ":	driehonderd	
zeventig/tienduizendsten				
370/10.000e				
<b><u>GEBOUW B</u></b>				
- de berging	gemerkt	"B 32":	vijf/tienduizendsten	
5/10.000e				
- de berging	gemerkt	"B 33":	vijf/tienduizendsten	
5/10.000e				
- het appartement	gemerkt	" <u>B.0.1</u> ":	honderd	
dertig/tienduizendsten				
130/10.000e				
- het appartement	gemerkt	" <u>B.0.2</u> ":	honderd	
tachtig/tienduizendsten				

180/10.000e  
- de woning gemerkt "B.0.3": tweehonderd  
twintig/tienduizendsten

220/10.000e  
- de woning gemerkt "B.0.4": tweehonderd  
vijftien/tienduizendsten

215/10.000e  
- de woning gemerkt "B.0.5": tweehonderd  
vijftien/tienduizendsten

215/10.000e  
- de woning gemerkt "B.0.6": tweehonderd  
vijftien/tienduizendsten

215/10.000e  
- de woning gemerkt "B.0.7": tweehonderd  
twintig/tienduizendsten

220/10.000e  
- de woning gemerkt "B.0.8": tweehonderd  
vijftien/tienduizendsten

215/10.000e  
- de woning gemerkt "B.0.9": tweehonderd  
vijftien/tienduizendsten

215/10.000e  
- de woning gemerkt "B.0.10": tweehonderd  
vijftien/tienduizendsten

215/10.000e  
- het appartement gemerkt "B.1.1": honderd  
tachtig/tienduizendsten

180/10.000e  
- het appartement gemerkt "B.1.2": honderd  
tachtig/tienduizendsten

180/10.000e  
- het appartement gemerkt "B.1.3":  
tweehonderd/tienduizendsten

200/10.000e  
- het appartement gemerkt "B.2.1": honderd  
negentig/tienduizendsten

190/10.000e  
- het appartement gemerkt "B.2.2": honderd  
vijfentachtig/tienduizendsten

185/10.000e  
- het appartement gemerkt "B.2.3": tweehonderd en  
vijf/tienduizendsten

205/10.000e  
- het appartement gemerkt "B.3.1": honderd vijf en  
tachtig/tienduizendsten

185/10.000e  
- het appartement gemerkt "B.3.2": honderd vijf en  
tachtig/tienduizendsten

185/10.000e  
- het appartement gemerkt "B.3.3": honderd

vijffennegentig/tienduizendsten  
195/10.000e

- het appartement gemerkt "B.4.1": driehonderd  
zestig/tienduizendsten  
360/10.000e

TOTAAL: tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000°)

## **HOOFDSTUK 2. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM**

Onderhavig reglement regelt:

(a) de met redenen omklede criteria en berekeningswijze van de verdeling der lasten.

(b) de wederzijdse rechten en plichten van alle mede-eigenaars/bewoners aangaande de algemene en bijzondere gemeenschappelijke delen.

Het reglement van mede-eigendom bevat eveneens de gegevens en bepalingen betreffende de rechtspersoon van de Vereniging van mede-eigenaars en haar rechtspersoonlijkheid.

### **DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS**

#### **RECHTSVORM**

De vereniging van mede-eigenaars is een privaatrechtelijke rechtspersoon met burgerlijk doen.

Zij draagt de benaming "**VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE VAN DE WERVE**". Zij heeft haar zetel in het complex, te 2018 Antwerpen, Moonstraat 29.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

#### **DOEL**

Het doel van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uitsluitend in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

#### **DUUR**

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

#### **VERMOGEN**

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel.

#### **BOEKJAAR**

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

#### **(A) VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN BATEN**

##### **1. Verdeling lasten**

In het algemeen zullen alle gemeenschappelijke lasten en baten gedragen dan wel ontvangen worden door iedere mede-eigenaar, in acht genomen zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van het complex althans voor zover er hierna niet wordt afgeweken.

In afwijking hiervan worden volgende specifieke gemeenschappelijke lasten omgeslagen tussen de eigenaars van de private kavels, in acht genomen het nut dat de



gemeenschappelijke delen en diensten waarop deze lasten betrekking hebben voor elk van de privaatieve delen hebben:

- de kosten van onderhoud en herstelling van de tuintjes zijn lastens de eigenaars der privaatieven waaraan het genot gekoppeld werd.

Het deel volle grond van de tuin (niet boven de garagezone gelegen) mag vrij gebruikt en aangeplant worden.

Tuinhuisjes waarvoor volgens de geldende regelgeving geen omgevingsvergunning nodig is, mogen zonder toestemming van de algemene vergadering geplaatst worden.

Voor alle constructies waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, is de voorafgaande toestemming van de algemene vergadering vereist.

- Indien eigenaars hun leefruimte willen uitbouwen met een veranda, mag de uitbouw nooit verder strekken dan de afmeting van het terras dat oorspronkelijk vergund werd. Voor dit laatste is goedkeuring van de algemene vergadering nodig, en een omgevingsvergunning terzake.

- de kosten van onderhoud en herstelling van de terrassen der woningen en appartementen:

\* **de kosten** verbonden aan bovenbevloering, betegeling en bepleistering muren van het terras zullen privaatief zijn lastens de desbetreffende appartementen

\* **de kosten** verbonden aan de ondergrond of waterdichtheid, zijn lastens de gemeenschap.

Indien bepaalde werken aan het dak of aan de gemeenschappelijke constructie van het gebouw, ook werken aan de bovenbevloering van het terras veroorzaken, dan zal de kost van herstelling van de bovenbevloering voor de helft door de gemeenschap gedragen worden.

Er zal een deskundige worden aangesteld in gemeen overleg, die zal vaststellen of de oorzaak der schade de waterdichtheid betreft. Zo er geen akkoord is over de aan te stellen deskundige zal de meest gerede partij zich tot de bevoegde rechtbank wenden.

Dit genotsrecht zal nooit kunnen afgeschaft worden zonder instemming van de betrokken eigenaar.

- Verdeling kosten aan de fietsenlift vanuit de doorgang, toegang gevend tot de ondergrondse garagezone, zal geschieden als volgt:

\* 76% van deze kost wordt toegewezen aan ALLE woonentiteiten in het gebouw, elkeen te dragen volgens de respectievelijke aandelen in de gemene delen

\* 24% van deze kost wordt toegewezen aan de kavel "Buurtfietsenstalling stad Antwerpen" volgens de respectievelijke aandelen in de gemene delen.

- De kost der manoeuvrerruimte in de garagezone, de garagepoort, de bevloering en onderbevloering, de muur- en plafondbeschildering, het elektriciteitsverbruik in de garagezone, kortom alle kosten van onderhoud en herstelling

hieraan verbonden: deze kosten zullen uitsluitend gedragen en betaald worden door de eigenaars van de ondergrondse autostaanplaatsen, bergingen en de "Buurtfietsenstalling stad Antwerpen" volgens hun aandeel in de gemene delen.

- De kosten van onderhoud en herstelling van **traphallen, trappen en liften** zullen gedragen worden door de privatieveen die er het uitsluitend genot van hebben, te weten:

TRAPHALL GEBOUW A: door A.0.1, A.0.2, A.1.1, A.1.2, A 1.3, A 2.1, A.2.2, A 2.3, A.3.1, A.3.2, en A 4.1

TRAPHALL GEBOUW B: B.0.1, B.0.2, B.1.1, B.1.2, B 1.3, B.2.1, B 2.2, B 2.3, B.3.1, B 3.2, B 3.3 en B 4.1

TELKENS volgens hun aandeel in de gemene delen.

De parkings en bergingen dragen eveneens bij in deze kost, voor de helft van hun aandelen in Gebouw A, en voor de helft van hun aandelen in Gebouw B.

#### **- Herstelling en onderhoud daken**

Deze kost wordt gedragen en betaald per gebouwdeel,

- Voor Gebouw A door alle privatieveen (appartementen en woningen) onder het dak gelegen, elkeen conform de respectievelijke aandelen in de gemene delen op deze noemer

- Voor Gebouw B door alle privatieveen (appartementen en woningen) onder het dak gelegen, elkeen conform de respectievelijke aandelen in de gemene delen.

De parkings en bergingen dragen eveneens bij in deze kost, voor de helft van hun aandelen in Gebouw A, en voor de helft van hun aandelen in Gebouw B.

- De kost van dakdekking straat (doorgang) en kosten straat zelf met groenvoorziening, bloembakken en verlichting, zijn lastens het ganse complex, tenzij de stad Antwerpen er zich toe verbonden heeft deze kost te dragen (hoger gemeld).

#### **- Herstellingen en onderhoud constructie en gevels**

Deze kost is gemeenschappelijk en wordt door alle privatieveen in het complex gedragen en betaald conform de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

### **2. Bijdrage en betaling in deze lasten**

1. Iedere mede-eigenaar draagt bij in de gemeenschappelijke lasten zoals hoger gemeld., Indien deze gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door de schuld of de nalatigheid van één of meerdere mede-eigenaars, zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van degenen die er de oorzaak van zijn.

Indien ten gevolge van de uitoefening van een vrij beroep of de vestiging van een kantoor de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, zal degene die hiervan de oorzaak is, de verhoging moeten dragen. De verhoging zal forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering van mede-eigenaars.

2. Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullende provisie aan de mede-eigenaars te vragen, na de

meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen vijftien dagen na het verzoek daartoe.

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

4. De mede-eigenaar 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 na de vervaldag door de syndicus bij gewone brief herinnerd. Indien de mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng binnen vijf werkdagen na de herinnering niet betaalt, wordt de mede-eigenaar door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief nogmaals tot zijn verplichting aangemaand. Van dan af zijn van rechtswege de dossiers-en administratiekosten zoals getarifeerd in het contract met syndicus en interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen (berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand vanaf uiterste vervaldag betaling zoals bepaald bij vraag tot provisionering) volledig opeisbaar. Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering te dagvaarden tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten zoals hierboven bepaald en dossiers-en administratiekosten zoals getarifeerd in het contract met syndicus, verhoogd met een bedrag van schadevergoeding gelijk aan de kosten uitgegeven voor vervolging en inning (zoals het bedrag van ereloon syndicus voor de extra-contractuele opdracht tot dossieropvolging, het ereloon van de advocaat en alle procedurekosten niet gedekt bij veroordeling), onverminderd de andere veroordelingen die tegen de in gebreke blijvende mede-eigenaar zouden worden uitgesproken, zoals de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt voor alle nadelige gevolgen die, ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars, uit de door wanbetaler veroorzaakte precaire financiële situatie van de vereniging van mede-eigenaars, kunnen voortvloeien.

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

in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd. Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft zullen de andere mede-eigenaars er toe gehouden zijn ieder in evenredigheid met zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking voor de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien na volledige uitwinning de in gebreke gebleven eigenaar volledig onvermogen blijkt en de schuld niet kan aflossen, zal de gemeenschap (desgevallend inclusief nieuwe eigenaar die in de plaats komt van in gebreke gebleven eigenaar), de openstaande schuld verdelen ieder in evenredigheid met zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen.

### **3. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik**

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

### **4. Voorziening voor lasten**

#### **a) WERKKAPITAAL**

##### Begrip

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

##### Samenstelling

Om in de betaling der periodieke gemeenschappelijke uitgaven te kunnen voorzien, dienen de mede-eigenaars maandelijks een voorschot, begroot bij besluit van de algemene vergadering, te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars.

Betaling van de maandelijks voorschotten houdt geenszins goedkeuring in van de balans of persoonlijke afrekening.

##### Vrijgave

Het werkkapitaal kan vrijgemaakt worden bij beslissing van de syndicus en mits zijn handtekening.

#### **b) RESERVEKAPITAAL**

Begrip

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Samenstelling

De vereniging van mede-eigenaars dient een reservekapitaal aan te leggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier/vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars.

Vrijgave

Zo een reservekapitaal werd aangelegd kan dit slechts vrijgemaakt worden nadat de algemene vergadering besloten heeft tot gehele of gedeeltelijke uitkering, en mits handtekening van de syndicus én de voorzitter van de algemene vergadering.

5. Overdracht van een kavelTekoopstelling en syndicus

In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel dient de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee te delen, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1. het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;
2. het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling;
3. de toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
4. in voorkomend geval, het overzicht van de hangende

gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5. de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6. een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

Optredende notaris en syndicus

a) Ingeval van eigendomsoverdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een privaatieve kavel zowel onder levenden als wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris bij ter post aangetekend schrijven aan de syndicus hem volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

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

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

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

De documenten hoger vermeld onder punt "Tekoopstelling" worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

b) De syndicus is ertoe gehouden voormeld aangetekend schrijven binnen de dertig dagen te beantwoorden.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

c) De syndicus die ontijdig of niet antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit deze vertraging of dit verzuim ontstaat.

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

e) Het door de notaris gevraagd antwoord wordt aan de nieuwe eigenaar meegedeeld.

#### Uittredende mede-eigenaar en nieuwe mede-eigenaar

##### a) Algemeen

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen de uitredende mede-eigenaar en de nieuwe mede-eigenaar betreffende lasten, dient de nieuwe mede-eigenaar de lasten te betalen geboekt vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen. Lasten worden geboekt op grond van de datum tot verzoek van betaling door de syndicus, ongeacht de datum van hun ontstaan en de periode waarop ze betrekking hebben.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen de eigendomsoverdrager en de nieuwe mede-eigenaar betreffende baten, dient de nieuwe mede-eigenaar de baten te ontvangen geboekt vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen. De baten worden geboekt op grond van datum van inschrijving in de boekhouding, ongeacht de datum van hun ontstaan en de periode waarop ze betrekking hebben.

##### b) Werkkapitaal

De eigendomsoverdrager is pro rata temporis schuldeiser van de Vereniging van Mede-Eigenaars voor het deel van voorschot door hem hoofdens werkkapitaal betaald, overeenstemmend met een periode waarin hij geen genot- of gebruik meer had van de betrokken kavel, gezien dit genot- en gebruik aan de nieuwe mede-eigenaar was overgedragen.

##### c) Reservekapitaal

Het aandeel van de eigendomsoverdrager in het reservekapitaal blijft als een aanhorigheid aan de privaatieve kavel verbonden, en kan dus niet worden teruggevorderd. Dit aandeel blijft onder het beheer van de Vereniging van Mede-Eigenaars en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe mede-eigenaar aangewend.

Deze kosten mogen ook rechtstreeks opgevraagd worden bij de syndici van de respectievelijke deelvereniging, die beiden op de hoogte dienen gehouden te worden van eventuele algemene gemene lasten of kosten.

#### 6. Verdeling van de baten

##### a) ALGEMENE VERDEELSLEUTEL

-De gemene baten volgen de gemene lasten, zij komen ten goede aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

-De vergoedingen hoofdens blokpolissen uitbetaald aan de Vereniging van Mede-Eigenaars, komen ten goede aan alle mede-

eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

b) BIJZONDERE VERDEELSLEUTELS

De vergoedingen uitbetaald aan de vereniging van mede-eigenaars hoofdens de in aanvulling op de blokpolissen genomen bijkomende verzekeringen bekostigd door mede-eigenaars in eigen voordeel, komen - zoals omschreven - enkel ten goede aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in het bekostigen van deze bijkomende verzekering.

c) BIJZONDERE BESTEMMING DER VERZEKERINGSVERGOEDING

Algemeen

In geval van schade aan het gebouw of aan de groep van gebouwen, zullen de vergoedingen die krachtens de blokpolissen worden uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, en op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars geplaatst worden, in afwachting van bestemmingsaanwijzing door de Algemene Vergadering.

Bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers

Bij het aanwijzen van de bestemming van deze vergoedingen dient in eerste orde rekening gehouden te worden met de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

Vernieling

Bij het aanwijzen van de bestemming van deze vergoedingen dient het onderscheid gemaakt te worden tussen de gedeeltelijke en de volledige vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen.

Gedeeltelijke vernieling

- Wanneer de vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen kan beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk, en de algemene vergadering beslist tot herstelling van het vernielde gedeelte, kan de syndicus de vergoedingen aanwenden om de vernielde voorzieningen of voorwerpen terug in goede staat te doen brengen.

- Zijn de vergoedingen ontoereikend voor de herstelling van de vernielde gedeelten dan kan de syndicus het tekort als last verhalen op de mede-eigenaars volgens de algemene en de bijzondere verdeelsleutels, hij dient daarbij een bijzondere betalingstermijn te voorzien van twee maanden.

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

Volledige vernieling

Wanneer de vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen kan beschouwd worden als zijnde volledig en de algemene vergadering beslist om de verzekeringsvergoeding aan te wenden voor de volledige heropbouw van het onroerend goed, kan de syndicus de vergoedingen aanwenden tot wederopbouw van het gebouw of de groep van gebouwen.

Zijn de vergoedingen ontoereikend voor de heropbouw dan kan de syndicus het tekort als last verhalen op de mede-eigenaars



volgens de algemene en de bijzondere verdeelsleutels, hij dient daarbij een bijzondere betalingstermijn te voorzien van twee maanden.

De mede-eigenaars die in gebreke blijven binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van wederopbouw te betalen, worden ertoe gehouden al hun rechten in het gebouw of de groep van gebouwen over te dragen aan de mede-eigenaars die daarom zouden verzoeken, mits behoud evenwel van hun aandeel in de vergoedingen. De overdrachtswaarde wordt in dat geval, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door twee deskundigen op eenvoudig verzoek van de meest gereede partij aangewezen door de territoriaal en materieel bevoegde rechtbank. Waarbij het de aangewezen deskundigen vrijstaat een derde deskundige aan te stellen met beslissende stem. Ingeval geen akkoord gevonden wordt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal ook deze op eenvoudig verzoek van de meest gereede partij aangewezen worden door de territoriaal en materieel bevoegde rechtbank. De betaling van de vastgestelde waarde dient door de overnemer aan de overdrager te geschieden als volgt: één/derde van de waarde bij het ondertekenen der overdrachtsakte, één/derde van de waarde uiterlijk één jaar na het ondertekenen van de overdrachtsakte en het saldo uiterlijk twee jaar na het ondertekenen van de overdrachtsakte.

Lastens de nog verschuldigd gebleven fracties van de waarde loopt de Wettelijke intrest, welke uiterlijk bij het betalen van de laatste fractie door de overnemer aan de overdrager dient uitbetaald te worden.

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

Indien de algemene vergadering niet de vereiste éénparigheid van alle aanwezige mede-eigenaars behaalt om te kunnen beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed en dit van rechtswege leidt tot het ophouden van de gedwongen mede-eigendom, dan dient de vereniging van mede-eigenaars ontbonden te worden en dient het vereffeningssaldo, omvattend de gemelde verzekeringsvergoedingen, onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen en na aftrek van de lastens hen opeisbare schulden.

## 7. Verzekeringsspolissen

### a) Brand- en aansprakelijkheidsverzekering

Er wordt voor de onroerende gemeenschappelijke en privatieve delen een verzekeringsspolis afgesloten. Deze dient in volgende dekkingen te voorzien:

1. 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 onroerend geheel, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

2. De brandverzekering dekt overeenkomst artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

3. Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de particuliere en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig middel dienstig tot het behoud, het blussen of 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.

4. Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaar 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 personen die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt.

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

6. De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het complex, behoudens het geval van kwade trouw.

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

b) Het sluiten van de polissen en de betaling van de premies

1. De mede-eigenaars zijn gehouden tot betaling van hun aandeel in de premies van de verzekeringen.

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

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

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

3. Ingeval een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één der mede-eigenaars, of uit hoofde het personeel dat hij in dienst heeft, of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze aanvullende premie uitsluitend ten laste vallen van deze laatste.

4. De mede-eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering in aanhangsel op de algemene polis af te sluiten, op voorwaarde de lasten en premies ervan zelf te betalen. In voorkomend geval zal alleen de belanghebbende mede-eigendom recht hebben op de supplementaire vergoeding, die wegens deze verzekering zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrijelijk over mogen beschikken.

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

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

(B) RECHTEN EN PLICHTEN VAN SOMMIGE MEDE-EIGENAARS MET BETREKKING TOT SPECIFIEKE GEMEENSCHAPPELIJKE EN/OF PRIVATIEVE GEDEELTEN  
ALGEMEEN

1. Beginsel

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

2. Bestemming der kavels

De appartementen zijn bestemd tot *privé-bewoning*. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen of er een kantoor te vestigen voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor de andere bewoners.

Indien ten gevolge van de uitoefening van een vrij beroep of de vestiging van een kantoor, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, zal degene die hiervan de oorzaak is, alleen deze verhoging dragen.

De verhoging zal vastgesteld worden door de algemene gemeenschap van mede-eigenaars, conform de wettelijke bepalingen.

De appartementen die aangewend worden tot privé-bewoning mogen slechts betrokken worden door een aantal personen die in verhouding staan tot de grootte en het aantal slaapkamers van het appartement.

Wordt een appartement betrokken door een groter aantal personen, en dit aanleiding geeft tot een verhoging der gemeenschappelijke lasten, kan in afwachting dat er een einde wordt gesteld aan deze toestand, deze verhoging eveneens vastgesteld worden door de algemene vergadering zoals voormeld.

### 3. Toezicht

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

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

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

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

### 4. Uitzicht van privaatieve kavels

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

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

Het is de mede-eigenaars verboden een alarminstallatie te laten plaatsen in hun privaatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privaatieve kavel.

Eigenaars van een kavel met privaatieve tuin zijn gehouden deze behoorlijk te onderhouden omdat die mee de aanblik bepaalt van het gebouw en de gemeenschappelijke delen.

### 5. Werken en wijzigingen aan privaatieve kavels

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

voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken. De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect op kosten van de aanvrager, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering. Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

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

3. Ter gelegenheid van de oprichting van het gebouw kunnen door de bouwheer wijzigingen worden aangebracht aan de indeling van de privaatieve kavels. Deze wijzigingen blijven evenwel zonder invloed op het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

#### SPECIFIEK

##### - Gebruik der tuinen

Het privaatief genot wordt toegekend als voormeld, op last van onderhoud van deze tuinen door de betrokken privaatieven.

- Terrassen: Zoals hoger gesteld in de specifieke beschrijving van de gemeenschappelijke en privaatieve delen van de appartementen is het genotsrecht van de terrassen toegekend aan de desbetreffende privaatieven.

Deze privaatieve genotsrechten kunnen nooit gewijzigd of afgeschaft worden zonder uitdrukkelijke instemming van de betrokken eigenaars.

De genotsrechten zullen niet kunnen worden overgedragen dan samen met het gezegde appartement, en omgekeerd zal het steeds moeten mee overgedragen worden ingeval van overdracht van gezegde privaatieven.

##### - Bergingen en autostaanplaatsen

Alle autostaanplaatsen dienen te allen tijde recht van overgang te verlenen aan de desgevallend achterliggende berging of technische ruimte.

##### - Werken aan het dak

Bij herstelling aan het dak dienen de appartementen of woningen, waarlangs het dak bereikbaar is, toegang te verlenen tot het dak.

##### - Buurtfietsenstalling stad ANTWERPEN

Deze fietsenberging zal toebehoren aan de stad Antwerpen

ingevolge nagemelde bepalingen, en zal door de stad worden uitgebaat aan haar voorwaarden.

- Reglement voor het gebruik van de garagezone

\* De doorrit naar de ondergrondse garagezone en de manoeuvreerruimte, mag te allen tijde gebruikt worden door personenwagens, fietsen en door gemotoriseerde tweewielers of moto's zo deze de staanplaatsen dienen te bereiken,

\* De gebruikers van de garagezone zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de particuliere erven, hetzij aan personen.

Het is ten strengste verboden:

1. in de garagezone petroleum of benzinelampen of andere lichtgevendende materialen met vrije vlam te ontsteken.
2. er benzine-, olie, of andere ontvlambare producten te plaatsen die brand kunnen veroorzaken.
3. de motor van de voertuigen luidruchtig te doen werken of olie te verspreiden.
4. gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingstoestellen, alsook van een vrije uitlaatbuis.
5. de garagezone te gebruiken als stort- of stationeerplaats, of er wagenonderdelen, gerief of andere zaken te plaatsen.
6. Op een parkeerplaats mag enkel geparkeerd worden. Er mogen geen kasten, stockeringssystemen, ophangsystemen en dergelijke geplaatst worden of bevestigd worden aan de gemene muren, kolommen of plafonds. In de particuliere bergingen mag dit wel.

Uitzondering wordt gemaakt voor laadpunten voor elektrische auto's, geplaatst zoals hoger beschreven, onder toezicht van promotor of syndicus.

6. er voertuigen te wassen

- Reglement voor het gebruik van de doorgang en groenzone

\* De doorgang vanuit de Moonstraat tussen GEBOUW A en GEBOUW B naar de individuele woningen, heeft een openbaar karakter en mag gebruikt worden door voetgangers, fietsen en gemotoriseerde tweewielers. Bromfietsen klasse A en B mogen er niet rijden om geluidshinder te beperken.

\* De gebruikers van de doorgang zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de particuliere erven, hetzij aan personen.

Het is ten strengste verboden:

1. de doorgang te gebruiken met personenwagens of andere voertuigen, verhuishagens en dergelijke;
2. er benzine-, olie, of andere ontvlambare producten te plaatsen die brand kunnen veroorzaken.
3. gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingstoestellen,
4. de doorgang te gebruiken als stort- of stationeerplaats, of er wagenonderdelen, gerief of andere zaken te plaatsen.
5. er voertuigen te wassen

Gebruik van de grond

Zolang de constructiewerken niet volledig voltooid zijn mag comparante-bouwheer, evenals haar aangestelden en onderaannemers, steeds gebruik maken van de grond, evenals van alle gemeenschappelijke delen om haar machines en materialen te plaatsen.

Gemeenschappelijke en privatieve kosten

Het gas- en elektriciteitsgebruik voortkomend uit het vroegtijdig in dienst stellen van de individuele verwarming, met het oog op de afwerking, droogstook en dergelijke, is tot aan de voorlopige oplevering lastens de bouwheer.

De privatieve installatie- en aansluitingskosten van telefoon, teledistributie, gas, water en elektriciteit, zijn ten laste van de koper.

Publiciteit

Gedurende de volledige duur van de werken, en zelfs na de voltooiing mag comparante elke publiciteit voeren die hij nuttig oordeelt voor de verkoop of de verhuring van de door hem gebouwde kavels die hem nog toebehoren. Tijdens de duur van de werken mag dit geschieden zowel op de gemeenschappelijke delen als op de privatieve kavels die comparante nog bezit. Voor deze publiciteit zijn alle gebruikelijke middelen toegelaten.

Kopie van de akte

Aan elke verwerver van een privatief zal een gewone fotokopie van deze statuten worden gegeven, met uitzondering van de eraan gehechte plannen, en dit ter kennisgeving. Zij zullen geen afschrift hiervan kunnen eisen dan mits bijkomende betaling van de hieraan verbonden kosten.

HOOFDSTUK 3. REGLEMENT VAN INTERNE ORDE(a) ALGEMENE VERGADERING

(b) DE SYNDICUS

(c) RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

(d) COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

(e) VOORLOPIG BEWINDVOERDER

(A) ALGEMENE VERGADERING

Regels betreffende de bevoegdheid, de wijze van bijeenroeping en de werkwijze van de Algemene Vergadering

1. BEGRIPPEN - TERMINOLOGIEa) ALGEMENE VERGADERING

Het beraadslagend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie en wordt de algemene vergadering genoemd.

b) GEWONE ALGEMENE VERGADERING OF ALGEMENE JAARVERGADERING

Jaarlijks zal een algemene vergadering gehouden worden, deze algemene vergadering wordt de gewone algemene vergadering of algemene jaarvergadering genoemd.

Deze vergadering zal worden gehouden op een dag vallend tussen of op de eerste april en de vijftiende april van elk

jaar.

c) BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING

Te allen tijde kan een algemene vergadering gehouden worden om te beraadslagen en te beslissen over elke aangelegenheid die tot de bevoegdheid van het beraadslagend orgaan behoort, deze algemene vergadering zal bijzonder genoemd wanneer zij niet de statuten betreft en buitengewoon wanneer zij een wijziging van de statuten betreft.

2. BEVOEGDHEDEN

a) ALGEMEEN

De algemene vergadering is bevoegd om te beraadslagen en te beslissen over elke aangelegenheid die de gemeenschappelijke delen van de residentie betreft waarin haar leden mede-eigenaars gerechtigd zijn en over elke aangelegenheid die de belangen van haar leden mede-eigenaars betreft.

De algemene vergadering heeft de bevoegdheid om alle handelingen te verrichten, met als enige en beperkende uitzondering de handelingen welke de wet of deze statuten voorbehoudt aan de syndicus, commissaris van de rekeningen of de raad van mede-eigendom.

De gewone algemene vergadering of algemene jaarvergadering dient alleszins, aan de hand van de door de syndicus ter afsluiting van het boekjaar opgemaakte balans, te beraadslagen en te beslissen over:

- de inkomsten en de uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars;
- het vermogensbeheer door de syndicus gevoerd;
- de kwijting aan de syndicus te geven;
- de provisies en voorschotten door de mede-eigenaars te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars;
- de werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen van de residentie.

b) AGENDA

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of beslissen over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat.

Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd en besloten wanneer alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en daartoe met éénparigheid van stemmen beslissen.

c) DELEGATIE

De algemene vergadering kan haar bevoegdheden slechts delegeren aan de syndicus of een raad van mede-eigendom, binnen de perken van de Wet en de specifiek opgemaakte statuten.

3. LOCATIE

De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vereniging of binnen dezelfde provincie, op een andere in de oproeping aangewezen locatie.



#### 4. OPROEPING

##### a) BEGINSELEN

1/ Nadat de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verkregen heeft, dienen de comparanten in deze of diens aangestelde - in zijn hoedanigheid van syndicus - alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie, op te roepen tot een eerste algemene vergadering, te houden op een door de comparanten of diens aangestelde bepaalde datum.

2/ Jaarlijks dient de syndicus alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie, op te roepen tot de gewone algemene vergadering of algemene jaarvergadering, te houden in de periode zoals hiervoor aangehaald.

3/ Telkens het belang van de mede-eigendom een dringend besluit vereist dient de syndicus alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie, op te roepen tot een bijzondere algemene vergadering of een buitengewone algemene vergadering, te houden op de datum en het uur bepaald door de syndicus.

4/ De syndicus dient een algemene vergadering te houden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

5/ Indien de algemene vergadering heeft besloten tot het inrichten van een Raad van mede-eigendom, dan heeft ook dit orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, in de uitzonderlijke omstandigheden het recht de algemene vergadering bijeen te roepen.

Ook de Commissaris van de rekeningen heeft in de uitzonderlijke omstandigheden het recht de algemene vergadering bijeen te roepen.

##### b) FORMEEL

1/ Behoudens in spoedeisende gevallen, geschiedt de oproeping telkens ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum waarop de algemene vergadering dient gehouden te worden.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

2/ De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende

adres, worden geacht geldig te zijn.

3/ De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. Indien de beslissing dient te worden genomen met eenparigheid van stemmen, wordt dit vermeld. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van inwendige orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

## 5. KENNISGEVING

### a) BEGINSELEN

1/Wanneer hij de mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie oproept tot het houden van een algemene vergadering, dient de syndicus tevens de hem door de mede-eigenaars als begunstigen van een persoonlijk of zakelijk recht op hun privaatieve kavel bekendgemaakte personen, kennis te geven van de datum en het agenda van die algemene vergadering.

2/ Bij gebrek aan mededeling door de mede-eigenaar aan de syndicus van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde, zal het voor de syndicus volstaan de mede-eigenaar op te roepen tot het houden van de algemene vergadering.

### b) FORMEEL

1/De kennisgeving geschiedt ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand voor de datum waarop de algemene vergadering dient gehouden te worden. De kennisgeving geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

2/ De kennisgeving is geldig wanneer de kennisgevingbrief verstuurd werd naar de persoon genoemd en het adres medegedeeld door de mede-eigenaar aan de syndicus.

3/De kennisgeving dient de datum en het agenda van de algemene vergadering te bevatten en dient de begunstigde er op te wijzen dat vragen en opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van de residentie, die hij de syndicus minstens drie werkdagen vóór de algemene vergadering schriftelijk doet toekomen, door de syndicus zullen voorgelegd worden aan de algemene vergadering.

## 6. DEELNAMERECHT

### a) BEGINSELEN

In beginsel hebben alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie, het recht om deel te nemen aan de beraadslagingen.

b) VERDEELD EIGENDOMSRECHT

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.

Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber, wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

7. STEMRECHT

a) BEGINSELEN

Iedere mede-eigenaar beschikt over het aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen van de residentie.

b) LASTGEVING

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. Een mede-eigenaar kan zich echter niet laten vertegenwoordigen door de lasthebbers of tewerkgestelden van de vereniging van mede-eigenaars. Een mede-eigenaar kan zich nooit laten vertegenwoordigen door de syndicus.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering tenzij wordt gebruik gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

De volmacht verleend voor de eerste algemene vergadering is tevens geldig voor de tweede algemene vergadering indien op de eerste algemene vergadering de vereiste quotums niets zijn bereikt.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

Indien een mede-eigenaar voor eenzelfde privaatieve kavel meerdere volmachten heeft gegeven, zal de meest recente volmacht vervallen. Indien een van de volmachten niet gedateerd werd, wordt deze beschouwd als zijnde de recentste volmacht. Indien de volmachten van gelijke datum zijn, zijn beide volmacht ongeldig. Deze volmachten worden als onbestaande beschouwd.

c) BIJSTAND

Een mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering slechts laten bijstaan door één raadsman, mits hij de syndicus, ten minste vier dagen voor de dag van de algemene vergadering, van zijn beroep op bijstand op de hoogte brengt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

d) DE LASTHEBBERS OF TEWERKGESTELDEN VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS EN DE SYNDICUS

De lasthebbers of tewerkgestelden van de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, mogen, indien deze zelf mede-eigenaar zijn, zoals de andere mede-eigenaars, aan de algemene vergadering deelnemen met het aantal stemmen dat overeenstemt met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van de residentie.

Zij kunnen evenwel niet mede beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hun toevertrouwde opdracht.

e) ALGEMENE STEMKRACHTBEPERKING

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.

In voorkomend geval zal, bij gelijkheid aan stemmen, het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

f) Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

g) GEHEIME STEMMING

Telkens tenminste één lid van de algemene vergadering erom verzoekt, en alleen in de gevallen hierna opgesomd, zal er geheim gestemd worden.

Zowel een mede-eigenaar als een volmachtdrager heeft de mogelijkheid om de geheime stemming te vragen in de hierna opgesomde gevallen.

Er kan verzocht worden tot geheime stemming voor de verkiezing van de syndicus, van de commissaris van de rekeningen, de leden van de raad van mede-eigendom, en de voorzitter en secretaris van de algemene vergadering.

De formulieren bestemd voor de geheime stemming dienen de aantal eenheden van de stemgerechtigde te vermelden.

8. AANWEZIGHEIDSLIJST

Bij de aanvang van de algemene vergadering maakt de syndicus een aanwezigheidslijst op welke hij door de aanwezige mede-

eigenaars en/of lasthebbers laat ondertekenen.

Wanneer tot stemming wordt overgegaan vult de syndicus de aanwezigheidslijst aan door bij elke naam melding te maken van het aantal stemmen waarmee de aanwezige aan de stemming kan deelnemen.

## 9. BUREAU

### a) BEGINSELEN

Het bureau van de vergadering bestaat uit een voorzitter, en twee bijzitters, namelijk een secretaris en een stemopnemer.

### b) BENOEMING

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om onder haar leden in voorkomend geval een voorzitter, een plaatsvervangend voorzitter, een secretaris en een stemopnemer te benoemen.

#### De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter

De algemene vergadering wordt verzocht de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter te benoemen. Zij worden jaarlijks benoemd en zijn herkiesbaar.

Tot voorzitter en plaatsvervangend voorzitter kan nooit benoemd worden een niet mede-eigenaar, een lasthebber of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars, of de syndicus.

De plaatsvervangend voorzitter zal optreden indien de voorzitter verhinderd is of niet in de mogelijkheid is de vergadering voor te zitten. Ook bij overlijden van de voorzitter zal de plaatsvervangend voorzitter zetelen totdat op de eerst volgende jaarvergadering wordt overgaan tot benoeming van een voorzitter.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding kan overgaan:

- wordt van rechtswege voorzitter : de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van de residentie bezit, of, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren;

- wordt van rechtswege plaatsvervangend voorzitter : de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die na de benoemde voorzitter het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van de residentie bezit, of, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren de benoemde voorzitter uitgezonderd.

#### De secretaris en de stemopnemer

De algemene vergadering wordt verzocht de secretaris en de stemopnemer te benoemen. Zij worden jaarlijks benoemd en zijn herkiesbaar.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding kan overgaan:

- wordt van rechtswege secretaris: de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars;
- wordt van rechtswege stemopnemer: de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het jongst is in jaren.

#### c) TAAK

##### Algemeen

De voorzitter zit de algemene vergadering voor en brengt samen met de twee bijzitters verslag uit over de balans die door de syndicus ter afsluiting van het boekjaar werd opgemaakt, na deze samen met rechtvaardigende stukken aan een algemeen nazicht onderworpen te hebben.

##### De voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter

De voorzitter heeft naast het voorzitten van de algemene vergadering volgende bevoegdheden:

Het in ontvangst nemen van het volledig dossier van het beheer van het gebouw zodra het mandaat van de syndicus een einde heeft genomen en niet in zijn opvolging werd voorzien. Aan de voorzitter wordt overhandigd volledige dossier van het beheer van het gebouw, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

#### 10. AANWEZIGHEIDSQUORUM

##### a) BEGINSELEN

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

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen.

Deze nieuwe algemene vergadering kan dan rechtsgeldig beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en hun gerechtigdheden.

##### b) EENPARIGHEID

Indien een beslissing slechts genomen kan worden mits éénparigheid van alle mede-eigenaars, dienen alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd te zijn op de eerste vergadering om deze beslissing te kunnen nemen.

De oproeping voor het betrokken agendapunt zal de vereiste éénparigheid vermelden.

Wanneer de wet de eenparigheid van alle mede-eigenaars

voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

#### 11. MEERDERHEDEN

##### a) VOLSTREKTE MEERDERHEID

In beginsel kan de algemene vergadering elke beslissing nemen met een meerderheid van de helft van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, deze meerderheid wordt een volstreekte meerderheid genoemd.

##### b) GEKWALIFICEERDE MEERDERHEDEN

###### Algemeen

Slechts wanneer de Wet een afwijking op het beginsel der volstreekte meerderheid voorzien, dient de algemene vergadering met gekwalificeerde meerderheid te beslissen.

###### Twee/derde meerderheid

De algemene vergadering kan volgende beslissingen slechts nemen met een meerderheid van de twee/derde van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

- de wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik, of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft met inbegrip van de wijze van de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar inzake privatieve en gemeenschappelijke delen;
- over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, rekening houdend met het gegeven dat de syndicus alle bewarende maatregelen kan treffen en alle daden van voorlopig beheer;
- over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4,4°, bedoelde daden;
- mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

###### Vier/vijfde meerderheid

De algemene vergadering kan volgende beslissingen slechts nemen met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen :

- de wijziging van de statuten, die niet slechts het genot, het gebruik, of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, daarin begrepen de wijziging van de

verdeling der lasten van de mede-eigendom;

- de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- de herstelling van het vernielde gedeelte bij gedeeltelijke vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen;
- de verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de daden van beschikking met betrekking tot de gemeenschappelijke onroerende goederen, met inbegrip van de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
- de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen inzake eenparigheid van stemmen.

#### Eenparigheid

De algemene vergadering kan volgende beslissingen slechts nemen met éénparigheid van alle mede-eigenaars:

- de volledige heropbouw bij volledige vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen.
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars;
- de wijziging van verdeling van der aandelen in de gemeenschappelijke delen. Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
- de goedkeuring voor het aangaan van een lening en goedkeuring van de hoofdelijke gehoudenheid van de mede-eigenaars.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze



wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Alle mede-eigenaars dienen dan aanwezig of vertegenwoordigd te zijn op de eerste algemene vergadering.

Bij de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars op de eerste algemene vergadering, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

#### c) BEREKENING

Voor de berekening van de volstreckte of gekwalificeerde meerderheid, wordt het totaal van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen verminderd met de door stemkrachtbeperking - zoals vermeld - verloren stemmen.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

### 12. NOTULEN

#### a) OPMAAK

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

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen genomen door de algemene vergadering op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3.

#### b) BEWARING

Het register der notulen wordt door de syndicus bewaard op de zetel van de vereniging.

#### c) KENNISGEVING

##### Mede-eigenaars

De syndicus bezorgt de beslissingen binnen de dertig dagen na de algemene vergadering aan de mede-eigenaars.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

##### Begunstigden van persoonlijke of zakelijke rechten

##### Notulen daterend van voor de begunstiging

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar aan de begunstigde van deze rechten kennisgeving te doen van het register der notulen, en te bepalen dat de begunstigde onderworpen is aan de notulen van

de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Notulen daterend van na de begunstiging

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van deze rechten, de syndicus onverwijld daarvan in te lichten, met mededeling van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde ervan, zodat de syndicus in staat is aan deze begunstigde binnen de dertig dagen nadat een algemene vergadering gehouden werd, kopie te bezorgen van de opgemaakte notulen.

Aansprakelijkheid

Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de notulen van de algemene vergadering, na te leven, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de syndicus te doen.

Eigendomsoverdracht

In geval van eigendomsoverdracht van een privaatieve kavel, dient de eigendomsoverdrager aan de eigendomsovernemer kennis te geven van het register der notulen, en hem de eerbiediging van voor de overdracht genomen beslissingen van de algemene vergadering op te leggen.

Wanneer de eigendomsovernemer in gebreke blijft de voor de overdracht genomen beslissingen van de algemene vergadering, na te leven, zal de eigendomsoverdrager zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende eigendomsovernemer, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgeving aan de eigendomsovernemer te doen.

d) TEGENWERPELIJKHEID

De beslissingen van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan iedere mede-eigenaar, en aan iedere begunstigde van een zakelijk of persoonlijk recht als volgt:

- aan diegenen die aanwezig én stemgerechtigd waren op de betrokken algemene vergadering, van rechtswege en zonder kennisgeving;

- aan diegenen die niet aanwezig of niet stemgerechtigd waren op de betrokken algemene vergadering, door het verrichten van de vereiste kennisgeving.

De beslissingen van de algemene vergadering kunnen door al diegenen aan wie ze tegenwerpelijk zijn ook worden tegengeworpen.

e) RAADPLEGING, KOPIE EN UITTREKSEL

a) De syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal één maal per maand:

- kosteloos het register der notulen te raadplegen;
- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de syndicus en op een door de syndicus aangewezen locatie, van de gewenste

passages uit het register der notulen kopie te maken.

b) De syndicus dient aan iedere belanghebbende die hem daarom schriftelijk verzoekt een door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het register der notulen, tegen een door de algemene vergadering vast te stellen vergoeding.

### 13. SCHRIFTELIJKE BESLUITVORMING

Met uitzondering van:

- de beslissingen welke bij authentieke akte moeten worden verleden.

Kunnen de mede-eigenaars eenparig en schriftelijk alle besluiten nemen die tot de bevoegdheid van de algemene vergadering behoren.

Daartoe zal door de syndicus een rondschrĳven, hetzij per brief, fax, e-mail of enige andere informatiedrager, met vermelding van de agenda en de voorstellen van besluit worden verstuurd naar alle mede-eigenaars, met de vraag aan de mede-eigenaars de voorstellen van besluit goed te keuren en binnen de aangegeven termijn na ontvangst van het rondschrĳven op correcte manier getekend terug te sturen naar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op enige andere plaats in het rondschrĳven vermeld.

Is binnen de in het rondschrĳven aangegeven termijn de goedkeuring van alle mede-eigenaars zowel met betrekking tot het principe van de schriftelijke procedure zelf als met betrekking tot de agendapunten en de voorstellen van besluit niet ontvangen, dan worden al de voorgestelde beslissingen geacht niet genomen te zijn. Hetzelfde geldt indien blijkt dat, weliswaar binnen termijn, bepaalde voorstellen van besluit wel doch andere niet de eenparige goedkeuring hebben gekregen van de mede-eigenaars.

#### (B) DE SYNDICUS

Regels betreffende de bevoegdheid, de benoemingswijze en de mandaatsduur van de syndicus

##### 1. BEGRIP

Het uitvoerend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars is de syndicus.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de Voorzitter en de syndicus.

##### 2. OPDRACHT

###### a) ALGEMEEN

De syndicus heeft in het algemeen tot opdracht:

- het uitvoeren of doen uitvoeren van alle taken die hem door de Wet, de statuten, het reglement van interne orde of door de algemene vergadering worden toevertrouwd;
- het doen naleven van de statuten, de beslissingen van de algemene vergadering, en het reglement van inwendige orde;
- het uitvoeren van het dagelijks beheer van het gebouw en

van de vereniging van mede-eigenaars;

- het vertegenwoordigen van de vereniging van mede-eigenaars, zowel in feite als in rechte;
- het sluiten van contracten namens de vereniging van mede-eigenaars, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven;
- de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

b) BIJZONDER

De syndicus heeft in het bijzonder tot opdracht:

1. alle mede-eigenaars onverwijld in te lichten indien hij van één van hen verneemt, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn privaatieve kavel;
2. toezicht uit te oefenen op de bestemming der privaatieve en gemeenschappelijke kavels, en in dat verband de nodige instructies te geven of maatregelen te nemen;
3. de sleutel van een afwezig eigenaar, gebruiker en/of bewoner in ontvangst te nemen en te bewaren voor gebruik in geval van wezenlijke noodzaak;
4. te waken over de veiligheid en de rust van de bewoners van de residentie, de wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik, of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft met inbegrip van de wijze van de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar inzake privaatieve en gemeenschappelijke delen;
5. Er voor te zorgen dat de ter beschikking gestelde lift onder voorzienbare gebruiksvoorwaarden geen gevaar oplevert voor de veiligheid van de gebruikers, en dat de wettelijke verplichtingen opgelegd door het Koninklijk Besluit van 09 maart 2003 betreffende de beveiliging van liften, strikt nageleefd worden;
6. In geval van hoogdringendheid als daad van bewaring of voorlopig beheer te beslissen tot het laten uitvoeren van werken door een aannemer van zijn keuze;
7. De blokpolicen te ondertekenen in uitvoering van de besluiten van de algemene vergadering;
8. De vereiste provisies en voorschotten op te vragen van de mede-eigenaars;
9. De vergoedingen die krachtens de blokpolicen worden uitgekeerd, te ontvangen en op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars te plaatsen, in afwachting van bestemmingsaanwijzing door de algemene vergadering;
10. In te staan voor het beheer van het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars, daartoe een boekhouding te voeren die het mogelijk maakt de inkomsten en uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars vast te stellen en balansen op te maken, die het mogelijk maken aan iedere mede-eigenaar een persoonlijke afrekening te bezorgen, en jaarlijks een balans ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene

jaarvergadering.

Voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

11. Het ventileren van de onroerende inkomsten van de vereniging van mede-eigenaars naar iedere mede-eigenaar toe, om het aldus mogelijk te maken aan iedere mede-eigenaar een persoonlijk overzicht te bezorgen, met het oog op diens fiscale aangifteplicht;

12. In te staan voor de bewaring der bewijskrachtige stukken;

13. In te staan voor de bewaring van het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van de residentie, op de zetel van de vereniging, alwaar het vrij zal kunnen geraadpleegd worden door de mede-eigenaars, en diegenen door hen tot het uitvoeren van de werken aangesteld;

14. aan de belanghebbende, binnen de vijftien dagen na diens verzoek, de vereiste stukken af te leveren.

15. aan de notaris, binnen de dertig dagen na diens verzoek, de vereiste stukken af te leveren;

16. De mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie op te roepen tot de Algemene Vergadering, zoals voorzien door de wet en deze statuten;

17. Aan de begunstigen van persoonlijke of zakelijke rechten die hem door de mede-eigenaars bekendgemaakt zijn de nodige kennisgevingen te doen;

18. De aanwezigheidslijst van de algemene vergadering op te maken;

19. Op verzoek van één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de gevraagde punten te plaatsen op de agenda van de algemene vergadering. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

20. De algemene vergadering te verzoeken om onder haar leden een voorzitter, een secretaris, en een stemopnemer te benoemen;

21. De notulen van de algemene vergadering op te maken, het register der notulen te bewaren op de zetel van de vereniging, de vereiste kennisgevingen dienaangaande te verrichten, raadplegingen dienaangaande toe te staan en uittreksels dienaangaande op te maken;

22. Het reglement van interne orde op te maken of aan te passen, te bewaren op de zetel van de vereniging, de vereiste

kennisgevingen dienaangaande te verrichten, raadplegingen dienaangaande toe te staan en uittreksels dienaangaande op te maken.

23. Het verlenen van alle medewerking aan de Raad van mede-eigendom en/of de Commissaris, ingericht en benoemd door de algemene vergadering met het oog op bijstand bij en toezicht op zijn beheer.

24. Ten behoeve van de in wet bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

25. Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

26. De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

27. De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het kantoor rechtszekerheid worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen.

### 3. BEVOEGDHEDEN

#### a) ALGEMEEN

Aan de syndicus als orgaan van de vereniging, worden de bevoegdheden verleend, nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht, handelt in naam van de Vereniging van Mede-Eigenaars, en verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars.

#### b) DELEGATIE

De syndicus kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur en voor welomschreven doeleinden.

c) STRIJDIG BELANG

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de Raad van mede-eigendom, indien deze werd ingericht, en zo niet de voorzitter laatst benoemd door de algemene vergadering van de Vereniging van Mede-Eigenaars, daarvan op de hoogte te brengen. De voorzitter tekent.

4. AANSPRAKELIJKHEID - DEONTOLOGISCHE VERPLICHTINGEN

Aansprakelijkheid

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer. De syndicus dient een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren. Indien de syndicus zijn mandaat kosteloos uitvoert, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars.

Deontologische verplichtingen

Wanneer de algemene vergadering een niet mede-eigenaar benoemt tot syndicus - aldus een professionele syndicus - dan dient deze zich te onderwerpen aan : de bepalingen van de Wet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen, het Koninklijk Besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel van en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, het Koninklijk Besluit van 27 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, én de reglementen en richtlijnen uitgevaardigd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars,

5. BENOEMING, MANDAATSDUUR, BEKENDMAKING EN VERGOEDING

a) VÓOR DE EERSTE ALGEMENE VERGADERING

Benoeming

NV ALTA BUILD, voornoemd, wordt benoemd tot **eerste syndicus** voor de periode tussen de datum waarop de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verkrijgt en de datum waarop de eerste algemene vergadering gehouden wordt.

Mandaatsduur

Het mandaat van deze eerste syndicus zal van rechtswege een einde nemen bij de eerste algemene vergadering.

b) VANAF DE EERSTE ALGEMENE VERGADERING

Benoeming

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, of, bij ontstentenis daarvan, op verzoek van een mede-eigenaar, aangesteld bij beslissing van de rechter.

### Mandaatsduur

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval drie jaar te boven gaan.

Het mandaat neemt van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering, kan de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Een syndicus kan wel herbenoemd worden.

Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. Bekendmaking van de benoeming.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus dient binnen acht dagen te rekenen vanaf de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, te worden aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Het uittreksel bevat:

- de datum van de aanstelling of de benoeming,
- de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.
- alle andere aanwijzingen die het mogelijk maken met de syndicus in contact te treden.

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

### Vergoeding

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan syndicus een professionele syndicus is, wordt hij vergoed overeenkomstig de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, de tarieven die voor vastgoedmakelaars in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Verder mogen door de syndicus in rekening gebracht worden, de telefoon-, papier- en verzendingskosten.

### Rechtspersoon

Indien een rechtspersoon tot syndicus wordt benoemd zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanwijzen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

### 6. ONTSLAG - EINDE MANDAAT



De algemene vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan.

Binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat dient de syndicus het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

#### 7. VOORLOPIGE SYNDICUS

De algemene vergadering kan naast de syndicus, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus benoemen voor een welbepaalde duur en voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van een mede-eigenaar die de syndicus daartoe in het geding geroepen heeft, naast de syndicus een voorlopig syndicus aanstellen.

#### (C) RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

##### 1. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

De algemene vergadering kan naast de syndicus, een Raad van mede-eigendom inrichten, die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

De Raad van mede-eigendom kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

De algemene vergadering benoemt de leden van deze Raad van mede-eigendom met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Enkel de mede-eigenaars van deze residentie, doch niet de syndicus ervan, kunnen deel uitmaken van deze Raad van mede-eigendom.

Tenzij de algemene vergadering anderszins besluit, zijn de volgende bepalingen van toepassing.

#### 2. SAMENSTELLING

De Raad van mede-eigendom zal samengesteld zijn uit drie Raadsleden, met name één voorzitter en twee bijzitters.

### 3. MANDAAT

Het mandaat van de Raadsleden zal in geen geval drie maatschappelijke jaren te boven gaan.

Het mandaat van de Raadsleden zal onderworpen zijn aan de wettelijke bepalingen betreffende de lastgeving; zodat hun mandaat te allen tijde ad nutum beëindigd kan worden.

De Raadsleden zullen zelf te allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die zij te kennen geven aan de algemene vergadering.

Het mandaat van de Raadsleden zal onbezoldigd worden uitgeoefend.

### 4. AANSPRAKELIJKHEID

De Raadsleden zullen niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor hun taken van bijstand en toezicht, tenzij in geval van zware fout, bedrog of overschrijding van bevoegdheid.

### 5. VERGADERING

De Raad van mede-eigendom vergadert op schriftelijke uitnodiging van haar voorzitter, over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat; over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd en besloten wanneer alle Raadsleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en daartoe met éénparigheid van stemmen beslissen.

De Raad van mede-eigendom vergadert op de zetel van de vereniging of binnen dezelfde provincie, op een andere in de uitnodiging aangewezen locatie.

De uitnodiging tot vergaderen, die de datum, het uur, de locatie en het agenda van de vergadering omvat, mag door de voorzitter aan de bijzitters verstuurd worden, bij post, per fax of per e-mail, minstens vijf dagen voor de voorziene datum.

De Raadsleden mogen zich op de vergadering van de Raad van mede-eigendom slechts laten vertegenwoordigen voor een in het bijzonder aangewezen taak en voor een in het bijzonder beperkte termijn.

De Raad van mede-eigendom zal geldig beraadslagen wanneer de meerderheid van haar Raadsleden aanwezig of vertegenwoordigd is.

De Raad van mede-eigendom zal beslissingen nemen met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde Raadsleden.

In geval van staking van stemmen zal de stem van haar voorzitter doorslaggevend zijn;

De Raad van mede-eigendom zal notulen opmaken van haar beslissingen, ondertekend door al haar aanwezige of vertegenwoordigde Raadsleden.

### 6. RELATIE TOT DE SYNDICUS

De Raad van mede-eigendom mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die zij voor de uitoefening van haar opdracht nuttig acht.

#### 7. RELATIE TOT DE ALGEMENE VERGADERING

De Raadsleden mogen elke algemene vergadering bijwonen, en zij mogen hierop het woord nemen.

De Raad van mede-eigendom zal de notulen van haar beslissingen voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering.

Indien een Raad van mede-eigendom werd ingericht, is deze bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen, ingeval van overlijden, afwezigheid, ontslag of tekortkomingen van de syndicus.

#### (D) COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

##### 1. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering dient een Commissaris van de rekeningen benoemen. Deze Commissaris van de rekeningen heeft tot taak de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

De algemene vergadering benoemt een Commissaris van de rekeningen met volstrekke meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De Commissaris dient geen mede-eigenaar te zijn.

De Commissaris mag niet de syndicus zijn.

##### 2. AANTAL

Er zal slechts één Commissaris worden benoemd. Indien een rechtspersoon tot Commissaris wordt benoemd zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanwijzen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

##### 3. SAMENSTELLING

De Commissaris wordt jaarlijks benoemd.

Het mandaat van de Commissaris zal slechts voortijdig beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen.

De Commissaris zal zelf te allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de algemene vergadering;

Het mandaat van de Commissaris zal worden uitgeoefend mits een vaste bezoldiging vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.

##### 4. AANSPRAKELIJKHEID

De Commissaris zal aansprakelijk gesteld kunnen worden indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.

##### 5. VERTEGENWOORDIGING

De benoemde Commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

#### 6. RELATIE TOT DE SYNDICUS

De Commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars.

De Commissaris mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht. De Commissaris mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of de tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars.

#### 7. RELATIE TOT DE ALGEMENE VERGADERING

De Commissaris mag elke algemene vergadering bijwonen, en hierop het woord nemen.

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

De Commissaris is bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen, ingeval van tekortkomingen van de syndicus.

(E) VOORLOPIG BEWINDVOERDER

##### a) AANSTELLING VOORLOPIG BEWINDVOERDER

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

##### b) OPDRACHT VAN DE VOORLOPIGE BEWINDVOERDER

De rechter bepaalt in zijn uitspraak de opdrachten die aan de voorlopige bewindvoerder worden toegekend. Deze kunnen zowel bevoegdheden zijn die aan de algemene vergadering of syndicus toekomen.

### **III. KOSTELOZE AFSTAND TOT OPENBAAR NUT**

#### VRIJ VAN RECHT OP GESCHRIFT

(Art. 21 Wetboek diverse rechten en taksen)

#### KOSTELOZE REGISTRATIE

(Art. 161,2° Wetboek registratierechten)

#### **ZIJN VERSCHENEN:**

- **NV L&D PROJECTS**, voornoemd
- **NV ALTA BUILD**, voornoemd

"**AFSTANDDOENER**" ENERZIJD.

EN:

De **STAD ANTWERPEN** met adres te 2000 Antwerpen, Grote Markt, hier vertegenwoordigd in uitvoering van de

samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen de Stad Antwerpen en "AG VESPA" op 20 januari 2003, geactualiseerd bij gemeenteraadsbesluit van 23 juni 2003, en ingevolge volmacht verleden voor notaris Marnix Van Herzeele te Antwerpen op 19 augustus 2003, (gevoegd bij een akte verleden op 28 oktober 2011, overgeschreven onder referte 57-T-07/11/2011-12461) door:

Het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen, in het kort **AG VESPA**, met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, ondernemings-nummer 0267.402.076, rechtspersonenregister Antwerpen.

Opgericht bij gemeenteraadsbesluiten van de gemeenteraad van Antwerpen op 16 september 2002 (jaarnummer 1816) en 16 december 2002 (jaarnummer 2787). Bij besluit van 7 januari 2003, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 27 maart 2003, pagina 14821, heeft de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken zijn goedkeuring gehecht aan de oprichting van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Patrimoniumbeheer en Stads-projecten Antwerpen.

De statuten werden laatst gewijzigd bij besluit van de raad van bestuur van 22 september 2014. Op 20 januari 2003 verwierf het autonoom gemeentebedrijf rechtspersoonlijkheid door de installatievergadering van de raad van bestuur.

Hier op haar beurt vertegenwoordigd door twee leden van het directiecomité van AG VESPA:

- mevrouw Petra Greta Augusta Leon BUYTAERT, geboren te Sint-Gillis-Waas op 21 juni 1973, wonende te 9170 Sint-Gillis-Waas, Houtvoortstraat 24 A, identiteitskaartnummer 592-8563016-34, bestuurder-directeur AG VESPA, RR 73.06.21-110.59

- de heer Jozef Octaaf Marie Jeanne GOOSSENS, geboren te Gent op 5 april 1954, wonende te 2140 Borgerhout, Van Leentstraat 55, met identiteitskaartnummer 592-2081648-12, bestuurder-directeur AG VESPA, RR 54.04.05-033.09.

Handelend ingevolge de akte van indeplaatsstelling verleden voor geassocieerd notaris Erik Celis te Antwerpen op 31 maart 2017. Een afschrift van deze indeplaatsstelling werd gevoegd bij een akte verleden op 20 december 2017, overgeschreven onder referte 57-T-21/12/2017-15559.

Gemachtigd om tot de verwerving, voorwerp van onderhavige akte, over te gaan bij Gemeenteraadsbesluit van 26 februari 2018 en waartegen de termijn van uitoefening van administratief toezicht door de toezichthoudende overheid zonder gevolg verstreken is en waarvan een eensluidend verklaard afschrift hieraan zal **gehecht** blijven, na door partijen en door mij "ne varietur" te zijn gekorttekend."

**"VERKRIJGER" ANDERZIJDS.**

AFSTAND

De afstanddoener staat af aan de stad Antwerpen, verkrijger,

die aanvaardt, tot verwezenlijking van het openbaar nut, het  
volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

**Stad Antwerpen, tiende afdeling**

In een op te richten gebouwencomplex gelegen te **Antwerpen,**  
**Moonstraat 29-31,** ten kadaster bekend onder perceelnummer K  
1747 A 11 P0000.

**Referentienummer afbakeningsplan: 11810/10256**

**de kavel gemerkt "Buurtfietsenstalling Stad Antwerpen",**  
begrijpende:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom:

stalling met ruimte voor 30 fietsen, markeringen voor moto's  
en grote type fietsen alsmede de toegangsdeuren.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd vijfenveertig/tienduizendsten (245/10.000sten)  
in onverdeeldheid, waaronder de grond

Perceelidentificatie nummer K 1747 F 11 P0072

EIGENDOMSORSPRONG

Aangaande de oorsprong van eigendom wordt verwezen naar  
hetgeen hier hoger reeds werd opgenomen.

VOORWAARDEN VAN DE AFSTAND

De goederen worden afgestaan onder de vrijwaring als naar  
recht en verder onder volgende voorwaarden:

1° voor vrij, zuiver en onbezwaard van alle lasten en  
schulden, voorrechten en hypotheekrechten of beletselen,  
hoegenaamd.

2° in de toekomstige staat van afwerking en voor de hoger  
aangeduide maat en oppervlakte, alle verschil, al weze het  
zelfs van één/twintigste of meer, blijvende in het voordeel  
of in het nadeel van de verkrijger, zonder tussenkomst noch  
verantwoordelijkheid vanwege de afstanddoeners.

3° met alle heersende en lijdende, voortdurende en niet-  
voortdurende, zichtbare en verborgen rechten en  
dienstbaarheden, waarmede zij bevoor- of benadeeld zijn,  
vrij aan de verkrijger de ene in haar voordeel te doen gelden  
en uit te oefenen en zich tegen de andere te verzetten en te  
verweren, het alles echter op haar uitsluitende kosten, last  
en gevaar.

Verder wordt zij afgestaan vrij van het recht van gespleten  
erf, zodat zij zullen moeten verondersteld worden nooit samen  
met de nevensliggende goederen aan één en dezelfde eigenaar  
te hebben toebehoord.

EIGENDOMSRECHT - INGENOTTREDING - BELASTINGEN

De verkrijger heeft van het afgestane eigendom het volle  
eigendomsrecht vanaf heden.

De afstanddoener verklaart dat het afgestane eigendom niet  
verhuurd noch verpacht is.

De verkrijger heeft het genot en gebruik van de afgestane  
goederen te rekenen vanaf de oplevering der gemene delen van  
het volledige complex.

Alle belastingen en taksen op de goederen rustend zijn ten laste van de verkrijger, te rekenen van heden.

BODEMDECREET

Comparanten verwijzen naar hetgeen hierover hoger werd opgenomen.

De bouwpromotor verklaart dat het onroerend goed geen asbest of andere gevaarlijke/schadelijke stoffen bevat.

Zij verklaart dat het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van enige milieuaudit, -studie of onderzoek door of in opdracht van enige overheid. De ontwikkelaar heeft tot op heden geen opdracht of bevel van een overheid in verband met bodem of leefmilieu ontvangen.

De bouwpromotor verklaart de stad Antwerpen te vrijwaren voor eventuele bodemverontreiniging in het onroerend goed die in de toekomst zou kunnen worden vastgesteld en van de eventuele schade en kosten die hieruit zouden kunnen voortvloeien. Er wordt eveneens gevrijwaard voor eventuele aanwezigheid van asbest of andere gevaarlijke/schadelijke stoffen en schade en kosten die hieruit zouden kunnen voortvloeien.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDEBOUW

Comparanten verwijzen naar hetgeen hierover hoger werd opgenomen.

MEDE-EIGENDOM

De gewone en buitengewone lasten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen zullen door de verkrijger betaald worden vanaf de ingenottreding. De afrekening hiervan wordt door de syndicus opgemaakt.

De verkrijger verklaart door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij, overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek.

De afstanddoener verklaart dat nog geen algemene vergadering van medeëigenaars werd gehouden, zodat tot op heden geen beslissing werd genomen waarbij de mede-eigenaars zouden verplicht worden bij te dragen in gewone of buitengewone kosten.

De afstanddoener verklaart en de verkrijger erkent te weten dat er nog geen werk- en/of reservekapitaal bestaat.

Vrijstelling zegel- en registratierechten

Teneinde te kunnen genieten van:

a) de vrijstelling van registratierechten in toepassing van artikel 161 paragraaf 2 van het wetboek der registratierechten, en

b) de vrijstelling van het recht op geschriften in toepassing van artikel 21 van het wetboek diverse rechten en taksen verklaart de stad Antwerpen, vertegenwoordigd als gezegd:

- dat deze overeenkomst aangaan wordt en noodzakelijk

is tot verwezenlijking van haar maatschappelijk doel en dus ten algemenen nutte en dit in het kader van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid over planologische maatregelen en voldoening aan parkeerbehoefte, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 26 februari 2018.

De vrijstelling van registratierechten en recht op geschriften geldt eveneens voor de bijlagen die aan authentieke akte gehecht zijn (ministeriële beslissing van tweeëntwintig november negentienhonderd zevenenvijftig, nummer EE/74.413).

#### Voltooiingswaarborg

Heden wordt een 100% voltooiingswaarborg afgegeven aan de stad Antwerpen, vertegenwoordigd als gemeld, uitgegeven door ING Bank op dertien juni tweeduizend negentien.

Deze waarborg wordt **gehecht** aan deze akte.

Deze waarborg zal worden vrijgegeven door de Stad bij de voorlopige oplevering.

De bankwaarborg wordt verleend voor onbepaalde duur, en mag slechts verminderd of beëindigd worden indien voldaan is aan de voorwaarden tussen NV L&D Projects en NV Alta Build en de stad Antwerpen blijkens overeenkomst de dato 18 januari 2018, en waartoe een schriftelijke toelating van het college van burgemeester en schepenen zal verleend worden.

#### **IV. VOLMACHT TOT VERKOOP**

-De naamloze vennootschap "**L&D PROJECTS**", vertegenwoordigd als voormeld,

EN

- de naamloze vennootschap "**ALTA BUILD**", vertegenwoordigd als voormeld,

In deze akte verder gezamenlijk onveranderlijk "**lastgever**" genoemd.

Verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers, met individuele bevoegdheid om afzonderlijk handelend namens de lastgever op te treden:

- mevrouw DE KOSTER Iris Jozef Joanna, geboren te Antwerpen op acht februari negentienhonderd eenenzeventig, echtgenote van de heer DESTOOP Hans Joris, geboren te Kortrijk op drie maart negentienhonderd vijftenzestig, wonende te 2900 Schoten, Kasteeldreef 55.

- mevrouw WOUTERS Anne-Marie Louisa Cornelia, geboren te Deurne (Antwerpen) op tien juli negentienhonderd vijftenzestig, wonende te 2600 Antwerpen (Berchem), Prins Albertlei 1/0501;

- mevrouw AELTERMAN Miet Emma Herman, geboren te Sint-Niklaas op vierentwintig juli negentienhonderd tweeënzestig, wonende te 9170 Sint-Gillis-Waas, Beekstraat (SP) 100;

- mevrouw VERVOORT Wendy Anna Cornelia, geboren te Ekeren op zestien december negentienhonderd



achtenzeventig, wonende te 2180 Antwerpen (Ekeren), Hoeklaan 34;

- mevrouw DE COOMAN Ellen, geboren te Lier op negenentwintig november negentienhonderd tachtig, wonende te 2018 Antwerpen, Justitiestraat 25 bus 28;

- mevrouw VAN HISSENHOVEN Pitou Willem D, geboren te Antwerpen op achtentwintig mei negentienhonderd vierentachtig, wonende te 2600 Antwerpen (Berchem), Frederik de Merodestraat 24.

Hierna onveranderd "lasthebber" genoemd.

wie zij gelasten om voor hen en uit hun naam:

TE VERKOPEN:

Het geheel of een deel van de volgende onroerende goederen:

**BESCHRIJVING GOED:**

**Stad Antwerpen, tiende afdeling**

Een gebouwencomplex in oprichting, genaamd "**RESIDENTIE "VAN DE WERVE"**", op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te **2018 Antwerpen, Moonsstraat 29-31**, zijnde lot 2a van nagemeld opmetingsplan, de grond met voormalige constructies volgens eerdere titels onder groter oppervlakte ten kadaster gekend sectie K deel van nummers 1747/S/7 en 1747/H/7, volgens titel onder groter oppervlakte ook wel ten kadaster gekend geweest als "huis" en "elektriciteitscabine" Antwerpen - tiende afdeling sectie K deel van nummers 1747/F/7 en 1747/K/8 en later sectie K deel van nummers 1747/B/11/P0000 en 1747/A/11/P0000, en de grond en de gemene delen van het gebouwencomplex thans (kadastrale legger de dato zeven juni tweeduizend negentiën) ten kadaster bekend Antwerpen - tiende afdeling sectie K nummer 1747/A/11/P0000 en deel van nummer 1747/C/11/P0000 met een oppervlakte volgens nagemelde meting van tweeduizend vijfhonderd vierenzestig vierkante meter (2.564 m<sup>2</sup>), zijnde LOT 2a op voormeld opmetingsplan van landmeter bvba @Topo te Mechelen, de dato 25 juni 2018.

**Referentienummer afbakeningsplan: 11810-10256**

Dit plan van afbakening werd sindsdien niet meer gewijzigd. Dit plan zal aan onderhavige akte **gehecht** blijven na "ne varietur" te zijn ondertekend door partijen en door ons, notarissen, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor worden aangeboden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, derde lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1, vierde lid Hypotheekwet en vragen om de overschrijving in toepassing van artikel 1, vierde lid Hypotheekwet.

**Perceelidentificatie bronpercelen: K 1747 A 11 P0000 - deel van K 1747 C 11 P0000 (gereserveerd perceelidentificatienummer van de bronpercelen: K 1747 E 11 P0000)**

Zoals voorschreven eigendom staat en gelegen is zonder enige uitzondering noch voorbehoud en beschreven in voormelde basisakte van het gebouw.

Hierna onveranderd "de goederen" genoemd. En dit op minnelijke of gerechtelijke wijze, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, tegen de voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

En aan wie hij meer bijzonderlijk VOLMACHT VERLEENT OM:

De verkoopsvoorwaarden vast te leggen en hierin te laten opnemen: alle verklaringen die hij nuttig acht te doen en alle bepalingen met betrekking tot de vorming van kavels, de titel van aankomst, de erfdiensbaaerheden en gemeenschappen, de beschikbaarheid van de goederen.

De lastgever te verplichten tot vrijwaring, tot alle mogelijke rechtvaardiging en tot het verlenen van opheffing; Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en décharge te geven met of zonder indeplaatsstelling;

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na betaling, en zelfs daarzonder opheffing te verlenen van verzet, inbeslagneming en/of andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten; af te zien van vervolging en middelen tot ten uitvoerlegging; Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

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

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

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk

of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

#### SLOTBEPALINGEN

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ervan ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

Alle betwistingen waartoe de uitvoering of de interpretatie van de bepalingen vervat in onderhavige statuten van het gebouw aanleiding kan geven, zullen verplichtend beslecht worden door de bevoegde rechtsinstanties van het arrondissement Antwerpen.

#### BEVESTIGING IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitskaarten de identiteiten van partijen en om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, dat de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte alsmede de woonplaats van de partijen, zoals zij hierboven geschreven staan, overeenstemmen met de trouwboekjes van partijen en/of de registers van de burgerlijke stand.

De gegevens van de vennootschappen werden gecontroleerd aan de hand van de publicaties in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en eventueel de notariële akten.

#### TOELICHTING - AANVAARDING

De comparanten bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

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

#### BIJZONDERE VERMELDINGEN

**1.** De 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 twaalf, alinea's één en twee van de organieke Wet Notariaat.

**3.** De gehele akte werd door de instrumenterende notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

#### Recht op geschriften

Recht van vijftig euro betaald op aangifte door Notaris Peter

Timmermans te Antwerpen.

**WAARVAN AKTE.**

Opgemaakt en verleden deels te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, en deels te 2060 Antwerpen, Van de Wervestraat 63, op datum als hoger gemeld.

Na de lezing en vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen in hun opgegeven hoedanigheid, met mij notaris, deze akte ondertekend.