

STATUTEN VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW "REINAERT IV" ELZENLAAN,
LIER

Het jaar tweeduizend,

De veertiende februari.

Voor Ons, Meester Luc DE FERM, notaris ter standplaats Antwerpen, distrikt Merksem;

IS VERSCHENEN:

De Besloten vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "ALGEMENE BOUWONDERNEMING J. VLEUGELS EN ZONEN", met maatschappelijke zetel te Brasschaat, de Heuvels 24, opgericht bij akte verleden voor notaris Joseph Roevens, te Brasschaat, op negentien februari negentienhonderd vijfenzeventig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf maart nadien, onder nummer 663-19, ingeschreven in handelsregister te Antwerpen onder nummer 142.478.

Alhier vertegenwoordigd door de Heer Herman Aloïs Jozef Vleugels, zelfstandig helper, wonende te Brasschaat, de Heuvels 24, handelende in zijn hoedanigheid van zaakvoerder der vennootschap krachtens artikel zes der statuten.

Hierna gendemd "VLEUGELS".

VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN:

1/ De verschijner verklaart eigenaar te zijn van:

STAD LIER:

Een perceel gelegen te Lier, Elzenlaan, ten kadaster bekend of bekend geweest wijk F deel van nummers 85/K/5 en 85/N/5 groot volgens nagemelde meting vierhonderd negenennegentig vierkante meter.

Zo en gelijk voorschreven grond afgebeeld staat, geel omljnd, op het opmetingsplan opgemaakt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Topo-Leys", J.Coveliërsstraat 50, Hove, op eenentwintig september negentienhonderd negenennegentig, welk plan gehecht is gebleven aan een akte verleden voor ondergetekende notaris De Ferm op achtentwintig oktober negentienhonderd negenennegentig.

EIGENDOMSOPSPRONG:

Voorschreven grond hoort toe aan VLEUGELS om deze onder groter oppervlakte te hebben aangekocht, deels tegen 1) mevrouw Paula Anna Louisa Michel D'Hulst, zonder beroep, echtgenote van de heer Frans Theophile Verstreken, te Lier, 2) de heer Louis Emiel Jozef D'Hulst, zonder beroep, te Lier, blijkens akte verleden voor notaris Henri De Ferm te Antwerpen-Merksem, met tussenkomst van notaris Francis Van den Brande te Lier op tweeëntwintig december negentienhonderd negenentachtig, overgeschreven ten hypotheekkantore te Mechelen op negenentwintig december nadien deel 10.943 nummer 10, en deels tegen 1) de heer Seraphin Laurent Marie Hugo Freddy Bila, geneesheer, te Lier, 2) mevrouw Nicole Ivan Irma Bila, verpleegster, echtgenote van de heer Carl Frans Anna Van den Acker, te Nijlen, 3) mevrouw Diane Leon Jeanne Bila, zonder beroep, echtgenote van de heer Francis Leon Pierre Lucien Bladt, te Aarschot, 4) de heer Guy Raymond Irma Bila, zaakvoerder, te Antwerpen, blijkens akte verleden voor voornoemde notaris Henri De Ferm, met tussenkomst van notaris Francis Van den Brande te Lier, op

acht maart negentienhonderd negentig, overgeschreven ten hypotheekkantore te Mechelen op twintig maart nadien deel 11.013 nummer 6.

2/ VLEUGELS heeft besloten op voorschreven grond een appartementsgebouw op te richten waarvan hierna beschrijving zal worden gedaan.

De nieuwe gebouwen, na hun verdeling in afzonderlijke percelen of eenheden, zoals hierna gezegd, zijn bestemd om geheel of gedeeltelijk, afzonderlijk en per eenheid of perceel, verkocht te worden, hetzij van nu af op plan, hetzij tijdens het oprichten der gebouwen, hetzij na afwerking der gebouwen.

De plannen van dit appartementsgebouw werden opgemaakt door de heer Walter Goovaerts, Eikelstraat 36, Lier, op negentien augustus negentienhonderd zevenennegentig, en de bouwvergunning werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen der Stad Lier op veertien juni negentienhonderd negenennegentig.

ERFDIENSTBAARHEDEN:

1/ In de akte houdende de statuten van het verder gelegen appartementsgebouw "Reinaert VI", verleden voor ondergetekende notaris De Ferm op achtentwintig oktober negentienhonderd negenennegentig, staat er letterlijk vermeld hetgeen volgt:

"Er wordt een recht van wegenis gevestigd over de rechter zijde van voorschreven grond, wanneer men het eigendom bekijkt vanuit de Elzenlaan, ter breedte van één meter tweeënzestig centimeter, ten voordele van de naastgelegen Residenties Reinaert V en Reinaert IV, om alzo het achtergelegen garagegebouw te bereiken. Deze wegenis is enkel dienstig voor voetgangers en dient onderhouden en hersteld te worden door de eigenaars van de Residentie Reinaert VI."

2/ VLEUGELS verklaart dat de buitengewone algemene vergadering van medeëigenaars van het garagegebouw "Reinaert" te Lier, gelegen achter de eigendommen Sluislaan 24 en 26, hoek Elzenlaan, gekadastraerd wijk F nummers 85/x/4/deel en 85/m/2/deel groot duizend zeshonderd en twaalf vierkante meter, welke vergadering gehouden werd op eenentwintig oktober negentienhonderd negenennegentig, verklaard heeft dat de garages "1", "2" en "3", gelegen op het gelijkvloers van onderhavig appartementsgebouw "Reinaert IV", mogen uitwegen over de in- en uitrit van voormeld garagegebouw naar de Elzenlaan; zo en gelijk deze uitwegenis afgebeeld staat op het aangehechte inplantingsplan.

De kosten van onderhoud en herstelling van het gedeelte van de in- en uitrit van het garagegebouw dat door voornoemde garages "1", "2" en "3" wordt gebruikt, dienen gedragen en betaald te worden door alle eigenaars van garages en staanplaatsen die van dat deel gebruik maken, ieder voor een gelijk deel.

STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM:

Dit verklaard hebbende, heeft de comparant Ons aangezocht hem authentieke akte te verlenen van zijn besluit om voormeld eigendom te stellen onder het regime van de medeëigendom, zoals voorzien door de artikelen 577-2 paragraaf 9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Te dien einde verklaart de comparant de basisakte en het reglement van medeëigendom, die de statuten van het eigendom vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

HOOFDSTUK I - BASISAKTE:

Afdeling 1 : Beschrijving van de privatieve kavels.

1/ ONDERAARDS:

Enkel gemene delen, zoals trap met plaats voor meters, liftkoker met lift, en in het algemeen alle lokalen, elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik en dienen tot gemeenschappelijk nut van al of een deel der mede-eigenaars.

2/ GELIJKVLOERS:

a) gemene delen:

Ingang, traphal met trap, liftkoker met lift, en in het algemeen alle lokalen, elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik en dienende tot gemeenschappelijk nut van al of een deel der mede-eigenaars.

b) privatieve delen:

- een appartement, gelegen rechts vanuit de straat gezien, genummerd "1", begrijpende: gang, leefkamer, keuken, berging, badkamer, WC, twee slaapkamers en terras.

- een autostaanplaats, genummerd "1", gelegen vooraan links, begrijpende de autostaanplaats zelf.

- een autostaanplaats, genummerd "2", gelegen vooraan rechts, begrijpende de autostaanplaats zelf.

- een garage, genummerd "3", gelegen links vooraan, begrijpende de garage zelf met zijn garagepoort en toegangsdeur.

- een garage, genummerd "4", gelegen links midden, begrijpende de garage zelf met zijn garagepoort en toegangsdeur.

- een garage, genummerd "5", gelegen links achteraan, begrijpende de garage zelf met zijn garagepoort.

3/ EERSTE VERDIEPING:

a) gemene delen:

Hall met trap, liftkoker met lift, en in het algemeen alle lokalen, elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik en dienende tot gemeenschappelijk nut van al of een deel der mede-eigenaars.

b) privatieve delen:

- appartement, gelegen links vanuit de straat gezien, genummerd "3", begrijpende: gang, leefkamer, keuken, berging, badkamer, WC, slaapkamer 1 met balkon, slaapkamer 2 en terras achteraan.

- appartement, gelegen rechts vanuit de straat gezien, genummerd "2", begrijpende: gang, leefkamer, keuken, berging, badkamer, WC, slaapkamer 1 met balkon, slaapkamer 2 en terras achteraan.

4/ TWEEDE VERDIEPING:

a) gemene delen:

Hall met trap, liftkoker met lift, en in het algemeen alle lokalen, elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik en dienende tot gemeenschappelijk nut van al of een deel der mede-eigenaars.

b) privatieve delen:

- appartement, gelegen links vanuit de straat gezien, genummerd "5", begrijpende: gang, leefkamer, keuken, berging, badkamer, WC, slaapkamer 1 met balkon, slaapkamer 2 en terras achteraan.

- appartement, gelegen rechts vanuit de straat gezien, genummerd "4", begrijpende:

tweeëntwintig/duizendsten:	22
- aan de garage "5" op het gelijkvloers:	
tweeëntwintig/duizendsten:	22
- aan het appartement "3" op de eerste verdieping links:	
honderd veertig/duizendsten:	140
- aan het appartement "2" op de eerste verdieping rechts:	
honderd zevenendertig/duizendsten:	137
- aan het appartement "5" op de tweede verdieping links:	
honderd veertig/duizendsten:	140
- aan het appartement "4" op de tweede verdieping rechts:	
honderd zevenendertig/duizendsten:	137
- aan het dakappartement op de derde verdieping:	
tweehonderd en vier/duizendsten:	204
Totaal: duizend/duizendsten:	1.000

Afdeling 4: Onderdelen van privatieve kavels

Elk bijzonder of privaat eigendom behelst (ter uitzondering van de gemene delen) de samenstellende delen van elk appartement en wel namelijk: de plankenvloer of elk ander vloerbekleedsel waarover men gaat met de onderbevoering aansluitend aan het welfsel, dat gemeen is, de niet dragende binnenafluitingen der appartementen, de deuren, de vensters, de eventuele rolluiken en leuning, de deuren uitgevend op de trapovergangen (de beschildering van het buitenvlak uitgezonderd), alle binnengeleidingen der appartementen (voor zoveel zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, zoals hoger gezegd), de gezondheidstoestellen tot bijzonder doel gebruikt (lavabo's, stortbadinrichtingen, water-closets, enzovoort), de glazen delen der deuren, en vensters, de plafonnering der zoldering met dezelfde versieringen, de binnenplafonneringen en binnenversiersels, en in het algemeen al hetgeen zich binnen de appartementen of privatieve delen bevindt, en al hetwelk tot de uitsluitelijke dienst der eigenaars of bewoners dient of geschikt is ertoe te dienen, zelfs al wat zich buiten die plaatsen zou bevinden, doch tot uitsluitelijk gebruik of dienst van die plaatsen zou dienen of bestemd zijn (zoals bijzondere meters, bijzondere geleidingen van water, gas, elektriciteit, parlofoon, enzovoort).

De rookkanalen of rookpijpen der privatieve stookplaatsen in elk appartement, zijn privaat eigendom, ter uitzondering van de delen die boven het dak uitsteken, welke gemeen zijn.

Afdeling 5: Samenstelling van de gemeenschappelijke zaken

De gemene delen van het eigendom zijn de volgende, met aanmerking nochtans dat nagemelde opsomming enkel uitleggend is en niet beperkend.

De grond waarop het gebouw is opgericht, de hoofdmuren, de voor- en achtergevels, de afsluitingen, de scheidingsmuren tussen de gemene en privatieve delen, de verluchtingskokers en andere als geheel der constructie, of voor zover deze voor gemeenschappelijke leidingen dienstbaar zijn, de betonnen geraamten, de muren van de gemene delen der keldering, van de gang (inkom van de trapzaal), de schouwen als geheel der constructie, het dak en de verlichtingsramen in het dak, de toegangen, te weten: de trappen met trapzaal, de overlopen der trappen, de gangen en de trappen en uitgang, de keldermonden de gangen van de kelder en de gemene gasmeters, de watermeters, en diens meer, zijn opgesteld, de geleidingen en andere instellingen van gelijke aard en van

algemeen nut, zoals van water, gas, elektriciteit, parlophones, enzovoort, uitzondering gemaakt van de delen van die geleidingen en toestellen die zich binnenshuis van elk appartement zouden bevinden en tot persoonlijk gebruik van elk dienen, de betonnen of andere geraamten en roosterings of draagvlakken, tussen de kelderingen en het gelijkvloers, tussen deze laatste en de eerste verdieping en tussen alle andere verdiepingen, de afleidingsbuizen van de gemene beerput, de afleidingsbuizen der dak- en huishoudelijke waters naar de gemene verzamelplaats of put, ook de kokers waarin deze gemene afleidingsbuizen, de stijglijnen van elektriciteit, gas, waterleiding, en andere zijn geborgen, de afvoerleidingen en de controleputjes daarvan naar de straatriolen en alle geleidingen hoegenaamd die voor gemeenschappelijk gebruik dienen, ter uitzondering van de delen der geleiding, afvoerleiding en aansluitingsbuizen van de appartementen welke zich binnenshuis bevinden, of vandaar leiden naar de gemeenschappelijke geleiding of afvoerleiding, welke afzonderlijk toebehoren aan de eigenaars van elk appartement.

Verder zijn insgelijks gemeen al de bestanddelen van het gebouw als dusdanig aangeduid bij artikel 577-2 (voorheen artikel 577bis) van het Burgerlijk Wetboek, en welke niet zouden voorkomen in voorgaande opsomming.

De gemene delen zullen beheerd worden door de bepalingen van de artikels 577-2 en 577-3 (voorheen 577bis) van het Burgerlijk Wetboek.

De gemene zaken zullen niet kunnen vervreemd noch belast worden met wezenlijke rechten of inbeslagnemingen, dan wel samen met de privatieve delen waarvan ze de bijhorigheden uitmaken, en slechts voor de aandelen aan elk der private aandelen zoals hoger gemeld toegekend.

Het grondpand- of elk ander zakelijke recht op een privaat deel gevestigd bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk der gemene delen welke ervan afhangen of er aan toegekend zijn.

Afdeling 6: Bijzonder gebruiksrecht

1) Het gebruik van de achterhof, zijhof en de voorhof (met uitzondering van de op- en afritten en toegangen) komt uitsluitend toe aan de eigenaar, huurder of gebruiker van het appartement gelijkvloers, die het ook op eigen kosten en lasten zal dienen aan te leggen en te onderhouden en af te sluiten.

2) Het gebruik van de op- en afrit van de autostaanplaatsen "1" en "2" komt uitsluitend toe aan de eigenaars, huurders of gebruikers van deze autostaanplaatsen, ieder voor wat zijn autostaanplaats betreft, die het ook op eigen kosten en lasten dienen te onderhouden.

3) In de achterhof mag een tuinhuis geplaatst worden indien de bevoegde overheden dit toelaten. Eveneens mag in de afsluiting van de achterhof, vlak achter het terras, een poortje geplaatst worden om de op- en afrit naar het garagecomplex te bereiken.

4) De lift mag enkel gebruikt worden door de bewoners van de appartementen van de eerste, tweede verdieping en dakverdieping om hun appartement te bereiken.

5) De eigenaar, huurder of gebruiker van de autostaanplaats 1 op het gelijkvloers mag zich over de autostaanplaats 2 begeven om via de zijdeur de inkomhal van het appartementsgebouw te bereiken.

HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM:

A

artikel 1: STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de medeëigendom, wordt een reglement van medeëigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de medeëigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van medeëigendom de statuten van de medeëigendom. Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de medeëigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijf-den van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de medeëigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle medeëigenaars. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Artikel 2: TEGENSTELBAARHEID

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

Artikel 3: ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van medeëigenaars van het gebouw "REINAERT IV" te Lier, Elzenlaan" met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw. Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aangeeft en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

De vereniging van medeëigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

Behoudens indien de medeëigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 34 lid 2 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 4: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaat deel. Een medeëigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van medeëigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier vijfden

van alle stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 5 : GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Ieder medeëigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het reglement van orde zouden stellen. Zoals evenwel hoger in de basisakte gezegd, mag de achterhof, de zijhof en de voorhof enkel gebruikt worden door het appartement gelijkvloers.

Artikel 6: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere medeëigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Ieder medeëigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn kavel alleen instellen na de syndicus daarover te hebben ingelicht, die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.

Artikel 7: VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder medeëigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de vertrekken van de andere medeëigenaars.

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

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

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de sterkte van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits een meerderheid van drie/vierde van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen.

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

Het is steeds toegelaten de autostaanplaatsen om te vormen tot garages met een eigen privatieve garagepoort, mits beide eigenaars hiervan akkoord gaan en dit op kosten en lasten van deze eigenaars.

Artikel 8: STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen

mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen.

Dit betreft ondermeer de ingangsdeuren van de privatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buitenuit zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van medeëigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

Artikel 9: GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

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

Artikel 10: PERSOONLIJKE LEIDINGEN

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

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der medeëigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 11: GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN

De appartementen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd.

In de appartementen zijn bijgevolg geen handels of handelsactiviteiten toegelaten.

Het uitoefenen van een beroep (bijvoorbeeld kantoor) is er slechts toegelaten voor zover de privé-bewoning niet wordt gestoord en voor zover dit geen verhoging van de gemeenschappelijke kosten (hal, trappen, liften) tot gevolg heeft.

Artikel 12: ORGANEN

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

Artikel 13: TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN ALGEMENE VERGADERING

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering der medeëigenaars van de betrokken onverdeelde, die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft.

Zij kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privatieve kavel en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, mits de kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding en verhuring.

Artikel 14: TIJDSTIP BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen door de syndicus op de laatste vrijdag van de maand mei om twintig uur op de plaats die in de oproeping wordt bepaald. Deze jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisie voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.

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

Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van twee of meer medeëigenaars die samen ten minste twee/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

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

Artikel 15: WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING, QUORUM

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

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

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

Artikel 16: AGENDA

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping. Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden. Indien er echter een algemene vergadering wordt bijeengeroepen dan kan iedere medeëigenaar vragen dat bijkomende punten op de dagorde van die vergadering worden gezet, mits de syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven of bij middel van een schrijven tegen ontvangstbewijs ten laatste acht dagen voor de vergadering bijeenkomt. De syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de medeëigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 17: LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING

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

Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn.

De syndicus kan niet als lasthebber van een medeëigenaar tussenkomen op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij medeëigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een persoon die door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

De minderjarige zal steeds zonder meer geldig vertegenwoordigd zijn door een van zijn ouders-wettelijke vertegenwoordigers of voogd.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, zoals bij splitsing in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, erfpacht of opstal, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 18: VOORZITTER EN SECRETARIS

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal kwotiteiten, en ingeval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

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

Artikel 19: AANWEZIGHEIDSLIJST

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

Artikel 20: STEMKRACHT

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

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

Artikel 21: VEREISTE MEERDERHEDEN

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

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

Drie vierden van de stemmen is vereist voor:

- a) iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.
- d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reservekapitaal.

Vier vijfden van de stemmen is vereist voor:

- a) iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;
- b) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) heropbouw van het onroerend goed of herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars beslist over:

- a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de medeëigendom;
- b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;
- c) over de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel 22: REGISTER

De beslissingen der algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal, die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend door de voorzitter en de secretaris na te zijn goedgekeurd door de algemene vergadering op het einde van diezelfde bijeenkomst. De syndicus deelt binnen acht dagen de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren.

Het register wordt bewaard op de zetel van de vereniging van medeëigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Artikel 23: DUUR MANDAAT SYNDICUS

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

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

Artikel 24: BEKENDMAKING BENOEMING

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om

een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, evenals de plaats waar, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 25: OPDRACHT SYNDICUS

De syndicus heeft onder meer tot opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register;

3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle medeëigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering;

4° door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven;

5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren;

6° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;

7° de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de algemene vergadering; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle medeëigenaars, in de af te sluiten contracten;

8° het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het gebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;

9° aan elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de

vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld volgens de procedure vermeld in artikel 40;

10° de hierna vermelde gegevens binnen de vijftien dagen na de aanvraag mee te delen aan de notaris belast met het opstellen van een akte van eigendomsoverdracht:

- de kosten van de werken voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

- de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

- de door vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas

nadien opeisbaar wordt;

- de door de overdrager verschuldigde achterstallen zowel aan periodieke bijdragen als aan bijdragen verschuldigd voor niet periodieke werken.
- een overzicht van de recente beslissingen van de algemene vergadering waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is.
- het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal.

11° op verzoek van de eigenaar van een kavel volgende gegevens meedelen aan de persoon aan wie deze laatste een zakelijk of persoonlijk recht op het goed, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend;

- de bepalingen uit de statuten, het reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden.

Artikel 26: REKENINGEN

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een medeëigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd. Een maand voor de gewone algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de medeëigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering of de raad van beheer indien er een is benoemd, dient deze rekeningen en bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen.

De syndicus zal jaarlijks aan de medeëigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

Artikel 27: VERANTWOORDELIJKHEID EN VERVANGING SYNDICUS

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervanging wordt door de syndicus meegedeeld aan alle medeëigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

Indien er een rechtsvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van medeëigenaars, hetzij door de vereniging van medeëigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de medeëigenaars van verwittigen bij brief binnen de acht dagen.

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Wanneer de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, kan de meest gereede medeëigenaar optreden maar slechts onder de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 28: VERDELING LASTEN

De aan de medeëigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de

medeëigenaars volgens hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten. Opdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging.

De bijdragen in het onderhoud van de hierna volgende gemeenschappelijke gedeelten gebeuren echter volgens het nut dat de respectievelijke privatieve delen eruit halen en wel als volgt:

- 1) de eigenaars van de autostaanplaatsen "1" en "2" dienen hun eigen oprit zelf te onderhouden en te herstellen. Indien omgevormd tot garages dient elke eigenaar zijn eigen garagepoort te onderhouden, te herstellen en te vervangen op eigen kosten en lasten.
- 2) de eigenaars van de garages "3" tot en met "5" dienen hun eigen oprit zelf te onderhouden en te herstellen.
- 3) de lift met liftkoker dient onderhouden en hersteld te worden door de eigenaars van de appartementen van de verdiepingen, ieder voor één/vijfde. Het elektriciteitsverbruik van de lift wordt uitsluitend ten laste van de appartementen van de verdiepingen gelegd, ook ieder voor één/vijfde.

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

Artikel 29: MAATREGELEN DOOR SYNDICUS

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 27.

Artikel 30: BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Artikel 31: ANDERE WERKEN

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere medeëigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens aan de rechter de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Artikel 32: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemene delen. Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke

schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een medeëigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De medeëigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Indien de eigenaar of de bewoner van het appartement voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van het appartement te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

Artikel 33: BELASTINGEN

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

Artikel 34: AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

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

Vanaf het ogenblik dat een medeëigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voorzover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Artikel 35: UITKERING TEGOEDEN

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening uit hoofde van gemene delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 36: WERK- EN RESERVEKAPITAAL

Een maandelijks provisie zal door de medeëigenaars gestort worden op de rekening van de medeëigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke gedeelten, onderhoudskosten van de lift en verzekerings- en beheerskosten.

Het bedrag dezer provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de aandeelhouders, en dit voor een periode van twaalf maanden. Zij zal moeten betaald worden voor de tiende dag van elke maand.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere medeëigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies. De afrekening vermeld afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan B.T.W..

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

Artikel 37: GEDWONGEN INNING

Indien de medeëigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van duizend frank wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loopt tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met vier procent.

Artikel 38: INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR

Indien een medeëigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Artikel 39: VERVREEMDING: REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN

Ingeval van vervreemding deelt de syndicus bovendien op verzoek van de notaris de gegevens mee zoals die bepaald zijn in zijn bovenvermelde taakomschrijving. Vanaf de datum van de overdracht draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de mee te delen schulden en van de gewone lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars.

De uittreedende medeëigenaar is schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld. Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft echter

definitief verworven door de vereniging. Hij kan met de nieuwe eigenaar echter overeenkomen dat die hem zijn aandeel in het reservefonds vergoed.

Artikel 40: INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING EN DERGELIJKE

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar binnen de vijftien dagen de syndicus daarvan op de hoogte stellen opdat deze de bepalingen uit statuten, reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen. De syndicus gaat hiertoe over binnen de acht dagen. Alle latere beslissingen van de algemene vergadering zullen de

verkrijger eveneens meegedeeld worden door de syndicus. Door voormelde kennisgevingen door de verlener en de syndicus zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegenstelbaar.

Elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, zal de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de medeëigenaars. Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de medeëigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 41: TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE

De bewoner die voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dient een toegangssleutel van de privatieve delen te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

Artikel 42: AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de medeëigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der medeëigenaars bewoners, huurders of geburen jegens andere medeëigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door haar aan te duiden maatschappij. De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van medeëigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder medeëigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de medeëigenaars afzonderlijk en van de vereniging van medeëigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere medeëigenaars als van derden.

Artikel 43: VERHOOGDE PREMIE

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

Artikel 44: AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van medeëigenaars.

te nemen hoofdens deze akte.

BEVESTIGING:

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid der identiteit van de verschijners.

AANHANGSELS:

De gemelde bouwplannen van voorschreven eigendom alsook de bouwvergunning, zijn gehecht gebleven aan de statuten van het appartementsgebouw "Reinaert VI" te Lier, Elzenlaan, verleden voor ondergetekende notaris De Ferm op achtentwintig oktober negentienhonderd negenennegentig.

Het plan van "aanpassing inplanting garages" blijft aan deze akte gehecht.

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

KOSTEN:

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de verkrijgers van de privatieve kavels in dit gebouw.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Antwerpen, distrikt Merksem, op datum als boven.

En na gedane voorlezing heeft de komparant, tegenwoordig of vertegenwoordigd als gezegd, met ons, Notaris, getekend.



Provincie ANTWERPEN
Arrondissement MECHELEN

BOUWVERGUNNING

Formulier A

Aanvraagnr. : 97188
Dossiernr. Stedenbouw : 401.969

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag, ingediend door Vleugels & Zonen BVBA met als adres De Heuvels 24, 2130 Brasschaat, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 04/09/1997.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Elzenlaan en met als kadastrale omschrijving sectie F nr. 85 m2-x4 (afd. 3) en sectie F nr. 86 X2 (afd. 3).

Het betreft een aanvraag tot oprichten van een appartementsgebouw + autostaanplaatsen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en de uitvoeringsbesluiten.

(1) De bestemming volgens het gewestplan Mechelen, vastgesteld op datum van 05.08.1976 bij besluit van de Staatssecretaris voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting is Woongebieden.

(2) Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd algemeen plan van aanleg.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 07/05/1999. Het overwegende en het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt:

GUNSTIG.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

GUNSTIG

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 14/06/1999 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 en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;
 - 2° (2) de voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven
 - 3° (3) de verschuldigde waarborg bedraagt: nihil
 - 4° bij de inplanting van het gebouw rekening te houden met de max. toegelaten helling van het voetpad nl. 3%;
 - 5° het is niet toegelaten dat kelders en ondergrondse garages aangesloten worden op de riolering;
- Nota: zie opmerkingen op bijgevoegde bijlagen.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

2^{de} flad

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Belangrijke decreetsbepalingen.

Art. 43 §4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet, dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen vijftien dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de ontvangst van kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 50. Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege (...) in beroep komen bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift, binnen vijf dagen na de ontvangst, aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Vanwege het college :

De secretaris.,

Walter AERTS

- (1) Eventueel te wijzigen.
- (2) Schrappen of weglaten wat niet van toepassing is.
- (3) Indien nodig aan te vullen.

De burgemeester,

Marleen VANDERPOORTEN

Tweede en
laatste blad

