

Rep. n° 32.856	Statuten	dd. 29 september 2022	Dossier: 2220601-FVdS
----------------	----------	-----------------------	-----------------------

Het jaar tweeduizend tweeëntwintig, de negenentwintigste september.

Voor Mij, Meester LUC MORTELMANS, notaris te Antwerpen, district Deurne.

Zijn verschenen:

1. Mevrouw **SAMOEY Marion Mathilde Camiel**, geboren te Wilrijk op 8 juni 1950, wonende te 2570 Duffel, Waarloossteenweg 123 bus 0001, (rijksregisternummer 50.06.08-306.61), echtgenote van de heer VAN HOOFF Eduard Emiliaan Hendrik, geboren te Duffel op 31 oktober 1950.

Gehuwd onder het stelsel van de scheiding van goederen blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Luc Mortelmans te Deurne op eenentwintig januari negentienhonderd eenennegentig, volgens verklaring niet gewijzigd tot op heden.

2. De heer **SAMOEY Raoul Jan Maria**, geboren te Deurne (Antwerpen) op 25 februari 1962, wonende te 9170 Sint-Gillis-Waas, Kemzekestraat 8, (rijksregisternummer 62.02.25-443.26), echtgenoot van mevrouw VAN DAMME Hilde Alice Ann Gustaaf, geboren te Antwerpen op 17 april 1963.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Luc Mortelmans te Deurne op zesentwintig augustus negentienhonderd vijfentachtig, volgens verklaring niet gewijzigd tot op heden.

Hierna ook de "comparanten" genoemd.

TOELICHTING VAN DE AKTE – GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING

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

Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

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

Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en dan ook geen volledige voorlezing van de akte wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

De comparanten verklaren mij vervolgens wat volgt:

A. Dat zij eigenaars zijn van:

STAD ANTWERPEN (tweeëndertigste afdeling) – DISTRICT DEURNE (zesde afdeling)

Een appartementsgebouw met doorrit en achtergelegen garagecomplex, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen te Antwerpen-Deurne, Ravelsbergstraat, 50, ten kadaster bekend volgens titels, sectie B nummers 533 V 2 voor een grootte van vijftien vierkante meter (15 m²) en nummer 533 Y 2 voor een grootte van vijfhonderd twintig vierkante meter (520 m²), thans ten kadaster bekend sectie B nummers 533 V 2 P0000 en 533 Y 2 P0000 voor zelfde oppervlakten.

Oorsprong van eigendom:

Voorschreven eigendom hoort toe aan voornoemde mevrouw Marion Samoey en aan



Eerste zegel

voornoemde heer Raoul Samoeij, ingevolge schenking door mevrouw GROENEN Virginia Yvonne Ludovicus, weduwe, alsdan wonende te Antwerpen-Deurne, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris op elf maart tweeduizend en negen, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op vijfentwintig maart tweeduizend en negen, onder nummer 58-T-25/03/2009-05001.

B. Erfdienstbaarheden:

Dienaangaande doen de comparanten opmerken dat er in hoger aangehaalde akte verleden voor notaris Luc Mortelmans te Antwerpen-Deurne op elf maart tweeduizend en negen, er onder meer letterlijk vermeld staat wat volgt als aangehaald uit een akte verleden voor notaris Arthur Jules Theunes te Berchem op zeventien november negentienhonderd eenenveertig:

“4. Al de gronden voortkomende op het algemeen verkavelingsplan hiervoren vermeld zyn door de Maatschappij-verkoopster verkaveld met het doel een kwartier aan te leggen waar alle schadelijke of gevaarlijke gebouwen en inrichten van uitgesloten zyn: dientengevolge worden die gronden door de Maatschappij alleen verkocht onder de uitdrukkelijke voorwaarde voor elk perceel in het bijzonder: 1° dat er slechts private woonhuizen mogen op gebouwd worden; 2° dat in de op te richten gebouwen de koopers geen beroep of bedrijf mogen uitoefenen hetwelk schadelijk of nadeelig zou zijn voor de gronden op het algemeen verkavelingsplan voorkomende.”

Verder verklaren de comparanten dat in een akte verleden voor notarissen Edgard Verhoeven te Deurne (Antwerpen) en Arthur Jules Jean Theunen, waarbij het naastgelegen eigendom te Antwerpen-Deurne, Ravelsbergstraat, 52 verkocht werd, letterlijk vermeld staat wat volgt:

“1°) dat er slechts private woonhuizen mogen op gebouwd worden, 2°) dat in de op te richten gebouwen de koopers geen beroep of bedrijf mogen uitoefenen of laten uitoefenen hetwelk schadelijk of nadeelig zou zijn voor de gronden op het algemeen verkavelingsplan voorkomende”. In zoverre deze bepalingen nog van toepassing zijn worden de kopers gesubrogeerd in de rechten en de plichten van de koopster dienaangaande.”

“Voorts verklaren de kopers te weten dat de eigendommen gelegen te Antwerpen-Deurne, Ravelsbergstraat 50 en 52 voorheen aan één en dezelfde eigenaar toebehoorden en dat, ingevolge bestemming des huisvaders, op de gelijkvloerse verdieping van de woning gelegen te Antwerpen-Deurne, Ravelsbergstraat, 52, voorwerp van onderhavige overeenkomst, een insprong bestaat in het aanpalend eigendom te Antwerpen-Deurne, Ravelsbergstraat 50. Deze insprong bestaat niet ondergronds noch op de verdiepingen. De kopers noch de toekomstige eigenaars van het eigendom gelegen te Antwerpen-Deurne, Ravelsbergstraat 52, zullen ooit enige aanspraak kunnen maken op een dergelijke insprong voor wat de ondergrond of de verdiepingen betreft. Hiertoe wordt een erfdienstbaarheid van onder- en overbouw gevestigd op het in onderhavige akte verkochte perceel in voordeel van het aanpalende eigendom te Antwerpen-Deurne, Ravelsbergstraat 50, thans gekadaastreerd sectie B, nummers 533/V/2 en 533/Y/2. De ganse dakconstructie en bedekking van het aanpalend eigendom te Antwerpen-Deurne, Ravelsbergstraat 50, dient onderhouden, hersteld of vernieuwd te worden door de eigenaars van het eigendom te Antwerpen-Deurne, Ravelsbergstraat, 50. De kopers verklaren zich uitdrukkelijk akkoord met de vestiging van deze erfdienstbaarheid van onder- en overbouw.”

C. Bodemdecreet

De comparanten verklaren door ondergetekende notaris op de hoogte te zijn gebracht van het Decreet van het Vlaams Parlement betreffende de bodemsanering en de

bodembescherming, van zevenentwintig oktober tweeduizend en zes, hierna bodemdecreet genoemd.

Comparanten verklaren dat de werkende notaris hen omstandig heeft gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en zijn informatieplicht.

Zij verklaren grondig kennis te hebben genomen van de lijst van activiteiten en inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, en verklaren dat, bij hun weten, op voormeld eigendom geen inrichting is of was gevestigd en geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die voorkomt op die lijst. Dienvolgens heeft volgens de comparanten tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden met betrekking tot voorschreven eigendom.

Met betrekking tot beide kadastrale percelen, waarop voorschreven eigendommen zich bevinden, werd door de openbare afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse gewest een bodemattest afgeleverd op datum van drieëntwintig juni tweeduizend tweeëntwintig, dat letterlijk vermeldt wat volgt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

"2.0 EXTRA INFORMATIE:

"Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

"2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

"De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

"2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

"Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt."

"2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

"Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden."

"Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

"3 OPMERKINGEN

"1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

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

"3 Maatregelen opgelegd en van toepassing op buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kan u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

D. Ruimtelijke ordening

De instrumenterende notaris heeft de comparanten gewezen op het bestaan en de inhoud van de "Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", afgekort als "Vlaamse Codex RO" vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van vijftien mei tweeduizend en negen, houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening ("DORO"), zoals gepubliceerd in het Belgisch staatsblad van twintig augustus tweeduizend en negen.

De stad Antwerpen beschikt sedert veertien juli tweeduizend en acht over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en heeft voor beide kadastrale percelen op vier juli tweeduizend tweeëntwintig een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd.



Tweede zegel

Conform artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO vermeldt en informeert de minuuthoudende notaris, op basis van voormelde stedenbouwkundige uittreksels, de partijen als volgt:

1° dat op negenentwintig mei negentienhonderd negenenzestig, een bouwvergunning, werd uitgereikt met dossiernummer 11002_1969_4183 en gemeentelijk dossiernummer 19694183 voor het oprichten van autoboxen.

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

2° dat volgens het plannenregister van de gemeente, de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed “woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 3 (bruinomrand, stedelijke agglomeratie);” is;

3° dat het hypothecair getuigschrift geen melding maakt dat voormelde onroerend goed het voorwerp zou uitmaken van een maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat het eigendom niet gelegen is in een gebied, aangeduid als zone met voorkeepsrecht volgens een reeds definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan, of artikel 34 van het decreet van vijftientwintig april tweeduizend veertien betreffende de complexe projecten.

5° dat het eigendom niet onder de toepassing valt van voorwaarden van een niet-vervallen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

6° dat het eigendom geen deel uitmaakt van een gebied waarop voorkeursbesluit of bijzondere projecten worden voorzien.

Ondergetekende notaris verwijst naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. waarin alle vergunningsplichtige handelingen omschreven staan. Voor al deze werken en handelingen, evenals in voorkomend geval de wijziging van het gebruik of de bestemming van het goed, zullen de comparant en de kopers zich dienen te houden aan de verplichtingen die worden opgelegd door de diensten van stedenbouw, de provincie en de gemeente.

E. Dat zij voorschreven eigendom wensen te verdelen in onderscheiden kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten. Dienvolgens verklaren de comparanten voorschreven #eigendom(men) te willen onderwerpen aan de bepalingen van de Gedwongen Mede-eigendom, artikel 3.78 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Na deze uiteenzetting verzoeken de comparanten mij, notaris de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die samen voortaan de statuten van het gebouw vormen, bij authentieke akte vast te stellen.

Deze statuten krijgen uitwerking zodra minstens één privaat kavel wordt overgedragen of toebedeeld.

AFDELING I. DE BASISAKTE

A. AFBAKENINGSPLAN:

Vervolgens overhandigen de comparanten aan mij, notaris, het afbakeningsplan van het gebouw, opgemaakt door "Landmeterskantoor Van Eester" besloten vennootschap te 2531 Boechout (Vremde), Wommelgemsesteenweg 134, op negenentwintig april tweeduizend tweeëntwintig.

Dit afbakeningsplan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 11346/10318 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Een identieke kopie van het in de databank opgenomen afbakeningsplan wordt als bijlage aan deze akte gehecht.

Gelet op de opname in de databank, verzoeken de partijen bij toepassing van artikel 26, 3e lid 2° Wetboek Registratierechten, dit plan niet te registreren.

Partijen verzoeken de overschrijving ervan bij toepassing van artikel 1, 4e lid van de hypotheekwet, zoals gewijzigd door de wet van eenentwintig december tweeduizend dertien.

Voorts merken de comparanten op dat waar in deze basisakte gebruik gemaakt wordt van de aanduidingen "rechts" en "links", dit steeds betekent: gezien vanop de straat, met het aangezicht naar het gebouw.

B. BESCHRIJVING EN VERDELINGSWIJZE VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW EN HET GARAGECOMPLEX:

1. Het eigendom bestaat uit een appartementsgebouw (aan de straatzijde) en een (daar achter gelegen) garagecomplex. De grens tussen beiden wordt getrokken op de lijn van de gelijkvloerse achtergevel. Het bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke (gemene) delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één der mede-eigenaars. Deze gemene en privatieve delen zijn hierna en in het reglement van mede-eigendom nader beschreven.

De totaliteit van de gemene delen, zowel wat de grond als wat de constructies betreft, wordt opgesplitst in duizend/duizendsten en verbonden aan de afzonderlijke privatieve delen van het appartementsgebouw en het garagecomplex in de verhouding hierna opgegeven in de "tabel der aandelen in de gemene delen". Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden, ieder der afzonderlijke privatieve kavels, met het eraan verbonden aandeel in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan.

De vervreemding, overdracht of overgang van eigendom of genot van een entiteit behelst noodzakelijker wijze zowel de privatieve eigendom als de eraan verbonden aandelen in de gemene delen. Het hypotheekrecht of ieder ander zakelijk recht, slaande op een entiteit, bezwaart eveneens de aandelen in de gemene delen die verbonden zijn aan deze entiteit. De gemene delen kunnen niet afzonderlijk worden overgedragen en evenmin kunnen er zakelijke of persoonlijke rechten op gevestigd of uitgeoefend worden, los van de privatieve delen.

2. Naast de verdeling van de totaliteit van de gemene delen over al de privatieve kavels, zal tevens voor elke privatieve kavel het aandeel vastgesteld worden voor het delen in de kosten en lasten verbonden aan de algemene gemene delen en de bijzondere gemene delen die door deze privatieve kavel gebruikt worden of die deze privatieve kavel tot nut strekken. Algemene gemene delen zijn gemene delen die gebruikt worden door of dienstig zijn voor alle privatieve kavels van hetzij het appartementsgebouw, hetzij het garagecomplex. Bijzondere gemene delen zijn gemene delen die gebruikt worden door of dienstig zijn voor bepaalde privatieve kavels van hetzij het appartementsgebouw, hetzij het garagecomplex.

C. BESCHRIJVING:



Derde zegel

1. PRIVATIEVE DELEN (KAVELS):

Kavel (lot) 1: de gelijkvloerse staanplaats, gemerkt staanplaats 1, links naast de doorrit, met gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0001.

Kavel (lot) 2: de gelijkvloerse garage, gemerkt garage 1, met gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0002.

Kavel (lot) 3: de gelijkvloerse garage, gemerkt garage 2, met gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0003.

Kavel (lot) 4: de gelijkvloerse garage, gemerkt garage 3 met gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0004.

Kavel (lot) 5: de gelijkvloerse garage, gemerkt garage 4, met gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0005.

Kavel (lot) 6: de gelijkvloerse garage, gemerkt garage 5, met gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0006.

Kavel (lot) 7: de gelijkvloerse garage, gemerkt garage 6, met gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0007.

Kavel (lot) 8: de gelijkvloerse garage, gemerkt garage 7, met gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0008.

Kavel (lot) 9: de gelijkvloerse garage, gemerkt garage 8, met gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0009.

Kavel (lot) 10: de gelijkvloerse garage, gemerkt garage 9, met gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0010.

Kavel (lot) 11: de gelijkvloerse garage, gemerkt garage 10, met gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0011.

Kavel (lot) 12: de gelijkvloerse garage, gemerkt garage 11, met gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0012.

Kavel (lot) 13: de gelijkvloerse garage, gemerkt garage 12, met gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0013.

Kavel (lot) 14: de gelijkvloerse garage, gemerkt garage 13, met gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0014.

Kavel (lot) 15: de gelijkvloerse garage, gemerkt garage 14, met gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0015.

Kavel (lot) 16: de gelijkvloerse garage, gemerkt garage 15, met gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0016.

Kavel (lot) 17: het appartement op de eerste verdieping, gemerkt "App 1", met gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0017, ingedeeld als volgt: inkomhal, met ingemaakte kasten, leefruimte, keuken, toilet, badkamer, twee slaapkamers en achterterras met twee bergkasten.

Aan dit appartement wordt de ondergrondse kelder gemerkt "lot 17" verbonden.

Kavel (lot) 18: het appartement op de tweede verdieping, gemerkt "App 2", met gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0018, ingedeeld als volgt: inkomhal, met ingemaakte kasten, leefruimte, keuken, toilet, badkamer, twee slaapkamers en achterterras met twee bergkasten.

Aan dit appartement wordt de ondergrondse kelder gemerkt "lot 18" verbonden.

Kavel (lot) 19: het appartement op de derde verdieping, gemerkt "App 3", met gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0019, ingedeeld als volgt: inkomhal, met ingemaakte kasten, leefruimte, keuken, toilet, badkamer, twee slaapkamers en achterterras met twee

bergkasten.

Aan dit appartement wordt de ondergrondse kelder gemerkt "lot 19" verbonden.

Niet-limitatieve opsomming van de privatieve delen.

-van elk der voorschreven appartementen en kelders: de vloerbekleding, de inwendige scheidingswanden andere dan steunmuren, de gemeenheid der scheidingswanden die de privatieve delen van elkaar scheiden, de binnendeuren en de inkomdeur van het appartement, de deur- en raamkozijnen, de ramen, de (rol)luiken, de schrijnwerkerij; de vloerbekleding van de terrassen; de bekleding (beploistering) en/of versieringen van de binnenmuren en zoldering en verder alle elementen en installaties die uitsluitend dienstig zijn voor het appartement en de kelder waarin ze zich bevinden, zoals daar zijn parlofoon, particuliere meters, zekeringkastjes en dergelijke.

-van elke garage: de toegangspoort met openingsmechanisme.

Voor wat betreft de gas- en elektriciteitsleidingen kan algemeen gesteld worden dat deze vanaf de eigen meter als privaat worden beschouwd. Voor wat betreft leidingen voor aanvoer en afvoer van water geldt als regel dat alle leidingen privaat zijn vanaf het punt waarop ze voor de eerste maal de privaat kavel binnen komen, tot op het punt waarop ze de privaat kavel, in de daartoe voorziene kokers, definitief verlaten.

2. GEMENE DELEN:

a) **Algemene gemene delen van het ganse eigendom:** de grond waarop het appartementsgebouw en het garagecomplex zich bevinden.

b) **Bijzondere gemene delen van het appartementsgebouw:**

De funderingen van het appartementsgebouw, het skelet van de ganse constructie met de belangrijkste steunpijlers en muren, de scheidingsmuren, de voor- en achtergevel van het appartementsgebouw met hun uitwendige versieringen, de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, leuningen en traliwerk, de kelderopeningen, steunmuren, de eventuele beerput en verzamelputten, ondergrondse afvoerleidingen, het algemeen rioolnet met bijzonderste afvoerbuizen en verluchtingen, ondergronds en bovengronds, uitgezonderd de aflopen als privaat te aanzien, de leidingen voor koud en warm water, gas en elektriciteit met uitzondering van al wat zich binnen de appartementen en kelders bevindt, voor zover het geen apparatuur van algemeen nut betreft, de trap naar de kelders, de ruimte onder de keldertrap, de keldergangen, de eventueel gemeenschappelijke meter(s) der nutsvoorzieningen, kokers en leidingen voor algemene nutsvoorzieningen en afwatering; de inkomdeur, de inkomhal met bellen, parlofooninstallatie en de brievenbussen, de traphal met vloer-, muur- en plafondbekleding, de verlichting van de inkomhal en traphal, de trap en overlopen, de verluchtingspijpen, schouwen, leidingen voor algemene nutsvoorzieningen en afwatering, de dakconstructie -isolatie en -bedekking, de dakgoten, de afvoerpijpen, de schouwen, lucht- en lichtscheppingen, en in het algemeen alle andere elementen dienstig of bestemd voor het algemeen nut of gebruik van gans het appartementsgebouw.

Deze opsomming is aanwijzend en kan niet als beperkend worden aanzien.

c) **Bijzondere gemene delen van het garagecomplex:**

-de fundering van het garagecomplex, de scheidingsmuren van het complex, de toegangsweg en draaikoer, de (buiten)verlichting van het garagecomplex, en in het algemeen alle andere elementen dienstig of bestemd voor het algemeen nut of gebruik van gans het garagecomplex.

-gebruikt door of dienstig voor het achterliggend garagecomplex: de poort aan de straat met zijn openingsmechanisme, de vloer-, muur- en plafondbekleding van de overbouwde doorrit



Vierde zegel

naar het achtergelegen garagecomplex, de verlichting van deze overbouwde doorrit;

-de gevels en muren tussen de garages, de dakconstructie en dakbedekking, de afvoerbuizen, het algemeen rioolnet met bijzonderste afvoerbuizen en verluchtingen, ondergronds en bovengronds, de leidingen en nutsvoorzieningen, met uitzondering van al wat zich binnen de garages bevindt en niet van algemeen nut is.

Deze opsomming is aanwijzend en kan niet als beperkend worden aanzien.

d) de algemene gemene delen kregen het gereserveerd perceelnummer 11346 B 533 B 3 P0000 toegekend.

D. TABEL DER AANDELEN IN DE GEMENE DELEN:

Na de beschrijving van de privatieve en gemene delen van het appartementsgebouw en het garagecomplex verzoeken de comparanten mij, notaris, het aandeel vast te leggen van elke privatieve kavel in de gemene delen van het ganse eigendom.

De gemene delen van het ganse eigendom worden vastgesteld op duizend/duizendsten en toebedeeld aan de privatieve kavels als volgt:

-aan kavel (lot) 1: de staanplaats 1 worden zesentwintig/duizendsten toebedeeld	26/1.000
-aan kavel (lot) 2: de garage 1 worden drieëntwintig/duizendsten toebedeeld	23/1.000
-aan kavel (lot) 3: de garage 2 worden tweeëntwintig/duizendsten toebedeeld	22/1.000
-aan kavel (lot) 4: de garage 3 worden tweeëntwintig/duizendsten toebedeeld	22/1.000
-aan kavel (lot) 5: de garage 4 worden tweeëntwintig/duizendsten toebedeeld	22/1.000
-aan kavel (lot) 6: de garage 5 worden tweeëntwintig/duizendsten toebedeeld	22/1.000
-aan kavel (lot) 7: de garage 6 worden tweeëntwintig/duizendsten toebedeeld	22/1.000
-aan kavel (lot) 8: de garage 7 worden tweeëntwintig/duizendsten toebedeeld	22/1.000
-aan kavel (lot) 9: de garage 8 worden tweeëntwintig/duizendsten toebedeeld	22/1.000
-aan kavel (lot) 10: de garage 9 worden tweeëntwintig/duizendsten toebedeeld	22/1.000
-aan kavel (lot) 11: de garage 10 worden tweeëntwintig/duizendsten toebedeeld	22/1.000
-aan kavel (lot) 12: de garage 11 worden drieëntwintig/duizendsten toebedeeld	23/1.000
-aan kavel (lot) 13: de garage 12 worden tweeëntwintig/duizendsten toebedeeld	22/1.000
-aan kavel (lot) 14: de garage 13 worden tweeëntwintig/duizendsten toebedeeld	22/1.000
-aan kavel (lot) 15: de garage 14 worden tweeëntwintig/duizendsten toebedeeld	22/1.000
-aan kavel (lot) 16: de garage 15 worden tweeëntwintig/duizendsten toebedeeld	22/1.000

-aan kavel (lot) 17: het appartement App.1 worden tweehonderd veertien/duizendsten toebedeeld	214/1.000
-aan kavel (lot) 18: het appartement App.2 worden tweehonderd veertien /duizendsten toebedeeld	214/1.000
-aan kavel (lot) 19: het appartement App.3 worden tweehonderd veertien /duizendsten toebedeeld	214/1.000
Totaal: duizend/duizendsten	1.000/1.000

Motivering van bovengemelde toedeling van aandelen in de gemene delen aan de onderscheiden privatieve kavels :

Voormelde verdeelsleutel werd vastgesteld op basis van de onderlinge waardeverhouding tussen de onderscheiden privatieve kavels, op basis van de netto-vloeroppervlakten, de bestemming en de ligging van de respectieve privatieve kavels, zoals vastgesteld in de tabel, opgemaakt door voormeld Landmeterskantoor Van Eester, die hieraan gehecht zal worden.

E. DIVERSE BEPALINGEN:

1. ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN.

a) Algemeen

Door de hiervoor doorgevoerde verdeling in onderscheiden entiteiten ontstaan er erfdienstbaarheden en algemene gemeenschappen tussen alle onderscheiden kavels of bijzondere gemeenschappen tussen bepaalde kavels. Deze erfdienstbaarheden vloeien voort uit de aard en de indeling van het eigendom of van de samenstellende elementen, uit de bestemming van de huisvader gegeven aan deze goederen en aan de samenstellende kavels. Deze erfdienstbaarheden en gemeenschappen betreffen onder meer:

-de leidingen en schachten bestemd: voor de aanvoer of afvoer van water; voor de bekabeling allerhande zoals elektriciteit en parlofoon; voor de centrale verwarming; voor de verluchting; voor de aansluiting op het net inzake elektriciteit, gas, water, teledistributie, telefoon, internet en dergelijke.

-de open ruimten, overlopen, hallen, doorgangen en gangen die toegang verlenen tot de onderscheiden privatieve kavels;

-de licht- en luchtscheppingen en/of zichten uitgevend op privatieve of gemeenschappelijke ruimten.

Zij vormen erfdienstbaarheden in zover zij werden tot stand gebracht door of in opdracht van de eigenaar(s) en/of mede-eigenaar(s) en op voorwaarde dat ze beantwoorden aan de aard van het gebouw en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

b) Bijzondere erfdienstbaarheid:

De toegang tot de achterliggend garagecomplex gebeurt via een overbouwde doorrit onder het appartementsgebouw. Aldus bestaat er ten voordele van het garagecomplex een heersende erfdienstbaarheid die het appartementsgebouw bezwaart en die ertoe strekt blijvend uitweg te verlenen van het garagecomplex naar de straat en toegang van de straat naar het garagecomplex. Hoewel deze overbouwde doorrit en de garagepoort die de doorrit afsluit van de straat, deel uitmaken van het appartementsgebouw, dienen de mede-eigenaars van de achterliggende garageboxen uitsluitend in te staan voor het onderhoud en de herstelling ervan.

De grote herstellingen die de stabiliteit van de constructie van het appartementsgebouw betreffen blijven uitsluitend ten laste van de mede-eigenaars van het appartementsgebouw.

Indien de garageboxen of staanplaats toebehoren aan eigenaars van aanpalende eigendommen, zal het toegestaan zijn om in de scheidingsmuur een deuropening te voorzien, mits deze volgens de regels van de kunst wordt gemaakt en geenszins de stevigheid van de



Vijfde zegel

constructie in het gedrang brengt.

2. BRIEVENBUS:

Aan elk appartement wordt het uitsluitend genot van een brievenbus toegekend. De toekenning ervan dient te gebeuren in gemeen overleg tussen de mede-eigenaars, bij gebreke hiervan zal bij loting, te houden in algemene vergadering, worden beslist.

AFDELING II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

De inhoud van het hierna volgende reglement van mede-eigendom betreffende privatieve en gemene delen en/of bepaalde diensten is slechts van toepassing op voormeld eigendom voor zover die delen en/of diensten ook werkelijk aanwezig zijn.

A. VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

1. NAAM

De vereniging van mede-eigenaars draagt de naam “VME Residentie te Deurne, Ravelsbergstraat, 50”

De term “Vereniging van mede-eigenaars” mag afgekort worden tot “VME”.

De artikelen 3.86 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, zijn van toepassing op deze vereniging.

2. ZETEL

De vereniging heeft haar zetel in het appartement op de eerste verdieping.

3. DOEL

Het enige doel van een vereniging is het behoud en het beheer (organisatie) van het eigendom.

De Vereniging van Mede-eigenaars heeft het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan.

Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

4. DUUR

Een vereniging wordt opgericht voor onbepaalde duur.

5. VERMOGEN

Het vermogen van een vereniging bestaat uitsluitend uit de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel.

Het bestaat uit a) een werkkapitaal op een zichtrekening, samengesteld uit de voorschotten betaald door de mede-eigenaars voor de periodieke uitgaven; b) een reservekapitaal op een spaarrekening, samengesteld uit de bijdragen betaald door mede-eigenaars voor niet-periodieke uitgaven; c) goederen voor onderhoud en werking van de gemeenschappelijke delen en d) kantoomateriaal en eventueel kantoormeubilair voor de werking van de vereniging.

De rekeningen voor het werk- en reservekapitaal dienen op naam van een vereniging van mede-eigenaars te staan en worden beheerd door een syndicus, die als enige handtekeningsbevoegdheid heeft.

Dit vermogen is onderscheiden van dat van haar leden. Nochtans kan, indien een vereniging van mede-eigenaars bij rechterlijke uitspraak veroordeeld wordt tot het betalen van een geldsom of het verrichten van een prestatie, deze schuld worden verhaald op iedere mede-eigenaar, lid van de vereniging, in verhouding tot diens aandeel in de gemene delen.

Beslissingen waarbij een vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemene delen.

6. ORGANEN VAN EEN VERENIGING

a) Het beraadslagend orgaan: de algemene vergadering

De algemene vergadering is het soeverein orgaan van de vereniging, dat samenkomt, beraadslaagt en besluiten neemt zoals vermeld in voorgaande statuten. De algemene vergadering wordt gevormd door de mede-eigenaars van de privatieve kavels van het ganse eigendom, dan wel van het betrokken deelgebouw. De algemene vergadering heeft de residuaire bevoegdheid en is aldus bevoegd voor alle aangelegenheden die niet door de wet of de statuten aan een andere orgaan van de vereniging van mede-eigenaars werd toegekend.

b) Het bestuursorgaan: de syndicus

De syndicus voert de beslissingen van de algemene vergadering uit. Hij vertegenwoordigt en treedt in en buiten rechte op voor de vereniging van mede-eigenaars.

c) Het controleorgaan: de commissaris

De commissaris zorgt voor controle van de financiële toestand, op de boekhouding en op de balans van de vereniging.

7. BOEKJAAR

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

8. ONDERNEMINGSNUMMER

Een vereniging van mede-eigenaars is, als private rechtspersoon met burgerlijk doel, onder meer onderworpen aan de Wet van zestien januari tweeduizend en drie, houdende oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, modernisering van het handelsregister, oprichting van erkende ondernemingsloketten, en diverse bepalingen.

De aanvraag van een ondernemingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen, zal geschieden ter gelegenheid van de neerlegging van deze statuten ter overschrijving op het kantoor der rechtszekerheid.

De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden het ondernemingsnummer te vermelden op alle uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete, en voor akten van rechtspleging, zelfs op straffe van niet-ontvankelijkheid.

9. ONTBINDING - VEREFFENING

a) Ontbinding

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

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het eigendom, heeft niet de ontbinding van de vereniging voor gevolg. Slechts wanneer bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens drie/vierden van het eigendom (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot opheffing van het stelsel van gedwongen mede-eigendom en volgt hieruit de noodzaak tot ontbinding van de vereniging.

In alle andere gevallen kan alleen een algemene vergadering, met eenparigheid van stemmen, een vereniging van mede-eigenaars ontbinden.

Deze beslissing dient bij authentieke akte te worden vastgesteld.

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



Zesde zegel

b) Vereffening

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

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

c) Benoeming vereffenaar

Voor zover niets anders bepaald wordt in deze statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De desbetreffende artikels van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen het Wetboek van Vennootschappen, zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het kantoor der rechtszekerheid. Deze akte bevat: a) de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard; b) de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen, en die hen niet konden worden overhandigd.

B. ALGEMENE VERGADERING

Alle eigenaars van een privatieve kavel kunnen deelnemen aan de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars, waarvan ze lid zijn.

De bevoegdheid van de algemene vergadering, de tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomen, de regels voor het bijeenroepen van een algemene vergadering, de agenda, de samenstelling, het aanwezigheidsquorum, de samenstelling van het bureau van de vergadering, het stemrecht, de meerderheidsvereisten, de notulen, het eventuele verhaal tegen beslissingen van een algemene vergadering, regels inzake het verdagen van een algemene vergaderingen, en eventuele schriftelijke besluitvorming worden geregeld in het onderhands op te stellen reglement van interne orde.

C. DE SYNDICUS

Het dagelijks beheer van het eigendom wordt door een syndicus of door respectieve syndici waargenomen.

De regels inzake de benoeming van een syndicus en de bekendmaking ervan, het overzicht van het mandaat de syndicus, zijn bevoegdheid, aansprakelijkheid en vergoeding worden geregeld in het onderhands op te stellen reglement van interne orde. Hierin wordt tevens de regeling van het einde van het mandaat van een syndicus, diens ontslag en vervanging voorzien.

D. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering zal, bij gewone meerderheid, een onafhankelijke deskundige als commissaris aanstellen, om de syndicus bij te staan en toezicht te houden op diens financieel en boekhoudkundig beheer.

De afspraken omtrent de aanstelling, het aantal en het ontslag van de commissaris, diens vereiste beroepservaring, zijn opdracht en aansprakelijkheid, evenals zijn relatie tot de algemene vergadering en de syndicus, maken eveneens deel uit van het onderhands op te stellen reglement van interne orde.

E. **RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN**

1. ALGEMENE INTERPRETATIEREGEL

De eigenaars hebben het gebruik en genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door de wet en onderhavig reglement van mede-eigendom. De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen, tenzij anders in de statuten is bepaald.

2. SPLITSING EN SAMENVOEGING VAN PRIVATIEVE KAVELS

Wanneer verscheidene privatieve kavels worden samengevoegd of een kavel wordt opgedeeld in verschillende privatieve kavels en hierdoor het aantal woongelegenheden binnen het gebouw gewijzigd wordt, dient een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te worden bekomen. Voor dergelijke samenvoeging en/of splitsing dient een toestemming van de algemene vergadering, met twee/derde van de stemmen, bekomen te worden. Met een zelfde twee/derde meerderheid wordt in dat geval besloten tot de aanpassing van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom.

Bij samenvoeging van verscheidene privatieve kavels, worden de aan deze privatieve kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, worden de eraan verbonden aandelen in de gemene delen, proportioneel volgens de oppervlakte verdeeld.

Bij afsplitsing van een deel van een privatieve kavel en toevoeging van dat deel bij één of meer andere privatieve kavels, dienen de eraan verbonden aandelen tussen de nieuw gevormde kavels omgeslagen te worden overeenkomstig de nieuw gecreëerde oppervlakten.

De statuten worden aangepast op kosten van de mede-eigenaar(s) van de gesplitste en/of samengevoegde kavels.

De splitsing en samenvoeging gebeurt steeds onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de betrokken privatieve kavel voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken, die er het gevolg van zouden zijn voor de gemene delen, voor de privatieve delen of voor derden.

Daar waar voorgeschreven zal voor een splitsing of samenvoeging een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen dienen aangevraagd te worden.

3. UITZICHT VAN PRIVATIEVE KAVELS

De eigenaars mogen aan hun privatieve kavels geen wijzigingen aanbrengen die vanaf de straat of vanaf de gemene delen zichtbaar zouden worden. Dit is onder meer in het bijzonder het geval voor ramen, (rol)luiken, buitendeuren, en buitendeuromlijstingen, zonnetenten, -blinden en dergelijke. De syndicus waakt over de eenvormigheid van het uitzicht van de privatieve kavels.

Evenzo ziet de syndicus toe op de uniformiteit van de nummering van privatieve kavels en van de naamplaatjes (met eventueel de aanduiding van het beroep) van de bewoners, die eventueel worden aangebracht op of naast de deuren van appartementen, die uitgeven in de gemene delen, op brievenbussen, het bellenbord, naast deurbellen, op of boven de garagepoorten.

De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist bij gewone meerderheid over de aanleg, aanplantingen en het onderhoud van de toegangsweg en draaikoer.

Affiches met allerhande boodschappen bestemd voor het publiek zijn slechts geoorloofd indien geen der mede-eigenaars of medebewoners er bezwaar tegen heeft.

Aankondigingen van vrijwillige te koop- of te huurstelling van een privatieve kavel mogen



Zevende zegel

enkel worden aangebracht in de vorm en op de plaats aan te wijzen door de syndicus. Aankondigingen van al dan niet gerechtelijke (openbare) verkopen mogen evenwel aangebracht worden in de vorm en op de plaats aan te wijzen door de notaris die met deze verkoop gelast werd.

Elke vorm van publiciteit, zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde van het gebouw, voor een handel gedreven in of een beroep uitgeoefend in het appartementsgebouw, dient voorafgaandelijk aan de algemene vergadering ter goedkeuring voorgelegd worden. De algemene vergadering zal hierover beslissen met een twee/derde meerderheid.

De mede-eigenaars mogen de toestellen of installaties dienstig voor gemeenschappelijk gebruik, slechts veranderen of verwijderen onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een aanpassing van aan deze diensten verbonden aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

4. WERKEN AAN EN IN PRIVATIEVE KAVELS.

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van de constructie, of de esthetiek van het eigendom, zouden kunnen aantasten, moet de eigenaar voorafgaandelijk de syndicus hierover inlichten, door de plannen van deze voorgenomen werken over te maken, en de vermoedelijke duur van de werken mede te delen. De syndicus vraagt vervolgens de architect van het gebouw, of een ander door hem aan te duiden architect om advies en legt, indien het ingewonnen advies negatief zou zijn, de zaak voor aan de algemene vergadering. De syndicus deelt het negatief advies eveneens mee aan de eigenaar, die moet wachten met het aanvangen van de werken tot de algemene vergadering een beslissing ter zake heeft genomen. Indien de eigenaar, één maand nadat hij de syndicus heeft ingelicht over zijn voornemen werken uit te voeren aan zijn privatieve kavel, door de syndicus niet in kennis werd gesteld van een negatief advies, dan mag hij op zijn kosten en op eigen risico de werken laten uitvoeren.

De honoraria van de architect en alle andere kosten die dit meebrengt, vallen ten laste van de eigenaar die zich voorneemt werken te laten uitvoeren.

Indien een eigenaar noodzakelijke werken aan zijn privatieve kavel niet uitvoert en door deze nalatigheid nadeel of schade berokkent aan mede-eigenaars, medegebruikers, medebewoners en/of aan gemene delen, zal de syndicus deze eigenaar bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en zelf het nodige doen om deze dringende werken te laten uitvoeren op kosten van de nalatige eigenaar.

Leidingen, die afhangen van een gemeenschappelijke installatie en die gelegen zijn binnen een privatieve kavel, mogen niet gewijzigd worden zonder akkoord van de algemene vergadering, beslissend met een volstrekte meerderheid van de stemmen.

De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en van tijdsduur.

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico, telefoon, telefax, internet, teledistributie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privatieve kavels. De hiervoor vereiste kabels en/of leidingen, mogen echter nooit aangebracht worden tegen de gevels of in een gemeenschappelijke gang of hal, behoudens met expliciete toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van twee/derde van de stemmen. Wanneer gemeenschappelijke kabels, kokers en/of leidingen zouden aangebracht worden voor teledistributie of speciale buizen voor telefoonleidingen, zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private kabel en/of leidingen aan te laten leggen. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

5. VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBRUIK.

De appartementen zijn in de eerste plaats bestemd voor bewoning. Zij mogen niet worden bewoond door een groter aantal personen dan wat naar plaatselijke gewoonten gebruikelijk is, rekening houdende met de oppervlakte en inrichting (aantal slaapkamers) van de privatieve kavels. Wordt een appartement betrokken door een groter aantal personen en geeft zulks aanleiding tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan wordt in afwachting dat aan deze toestand een einde wordt gesteld, deze verhoogde bijdrage forfaitair, bij gewone meerderheid door de algemene vergadering vastgesteld en ten laste gelegd van de betrokken eigenaar.

Een appartement mag aangewend worden voor de uitoefening van een vrij beroep of voor de vestiging van een kantoor, op voorwaarde dat deze activiteit geen hinder met zich meebrengt voor de overige mede-eigenaars en/of bewoners en niet strijdig is met geldende urbanisatievoorschriften en de omgevingvergunning. Vooraleer een eigenaar of bewoner een appartement, geheel of ten dele wil gebruiken voor beroepsdoeleinden moet hij de algemene vergadering verzoeken de voorgestelde bestemming goed te keuren. De algemene vergadering neemt dergelijke besluiten bij twee/derde meerderheid.

Bergingen en kelders zijn uitsluitend bestemd voor het bergen van huishoudelijke artikelen voor privé-gebruik.

De garages en/of autostaanplaatsen zijn enkel bestemd voor het stallen van rijvaardige voertuigen, waarvan het totaal gewicht, lading inbegrepen, niet meer mag bedragen dan drie ton. Onder "voertuigen" wordt verstaan: personenwagens, lichte bestelwagens, twee- en driewielers, caravans en lichte pleziervaartuigen. Er mogen geen goederen of toestellen worden geplaatst. Het bewaren van hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten is ten strengste verboden.

Zowel in de privatieve delen, als in de gemene delen worden alle inrichtingen en/of activiteiten die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken, en die opgesomd staan in actuele of toekomstige lijsten, waarnaar verwezen wordt in toepasselijke decreten betreffende bodemsanering en bodembescherming, uitdrukkelijk uitgesloten en verboden.

De eigenaars en/of bewoners moeten bij het gebruik, zowel van hun privatieve kavel, als van de gemene delen, de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende voorschriften in zake hygiëne en veiligheid in acht nemen. Het gebruik van radio's, televisietoestellen en/of enig ander trilling- of geluid-producerend toestel, apparaat of instrument wordt toegelaten zolang het geluid en/of de trilling geen hinder vormt voor de omwonenden, rekening gehouden met de geluidsisolatiekwaliteit van de gebouwen. De eigenaars of bewoners mogen binnen hun privatieve kavels geen andere motoren laten werken, dan die van gebruikelijke huishoudelijke toestellen of apparaten die zij voor huishoudelijke activiteiten of desgevallend toegestane beroepsactiviteiten nodig hebben. Alle elektriciteitsleidingen, toestellen en hun toebehoren dienen door de eigenaars en/of bewoners gebruikt te worden overeenkomstig de geldende veiligheidsvoorschriften.

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover zij echter niet de minste vorm van burenhinder veroorzaken. Zo het huisdier oorzaak is van stoornis door gerucht, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering, met eenvoudige meerderheid dit gedogen intrekken. Deze beslissing wordt door de syndicus bij eenvoudig schrijven aan de eigenaar van het dier kenbaar gemaakt. Zo het hinderlijke huisdier vervolgens niet binnen de tien dagen verwijderd werd, is de eigenaar van het huisdier een schadevergoeding verschuldigd, die door de algemene vergadering bij gewone meerderheid wordt vastgesteld. Deze vergoe-



Achtste en
laatste zegel

ding wordt in het reservefonds gestort. Dit alles onverminderd de beslissing van de algemene vergadering te nemen met een drie/vierde meerderheid van stemmen om het hinderlijke huisdier door een dierenbeschermingsorganisatie te laten verwijderen.

De verhuis of het binnenbrengen van meubels, grotere installaties of voorwerpen, zal slechts mogen geschieden langs de buitenzijde van het gebouw bij middel van hijstoestellen of een ladderlift die bediend worden door bekwame vaklui. Elke vorm van schade voortkomende van deze verhuis of verplaatsing zal door de verantwoordelijke mede-eigenaar onmiddellijk dienen vergoed te worden aan de syndicus, die zal instaan voor het herstel.

6. OMSCHRIJVING VAN DE BEGRIPPEN "GEBRUIKER" EN "BEWONER".

De titularis van het recht het gebouw of een deel ervan te gebruiken, of te bewonen, ongeacht of dit een zakelijk of persoonlijk recht is en ongeacht of dit recht voortvloeit uit een overeenkomst, dan wel uit een toelating of een louter gedogen, wordt in onderhavige statuten en reglement van mede-eigendom aangeduid als "gebruiker", respectievelijk "bewoner". De termen gebruiker en bewoner slagen dus zowel op een eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, huurder, tijdelijke gast als op inwonend personeel. Personen die zich zonder recht of titel in een privaat erf bevinden of dit "de facto" gebruiken of bewonen kunnen zich niet beroepen op de hoedanigheid van "gebruiker" of "bewoner".

7. BEWONING - GEBRUIK.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn, door de overschrijving van onderhavige statuten op het bevoegde kantoor der rechtszekerheid, aan iedereen tegenwerpelijk.

Bij toekenning van een recht van of toelating tot bewoning of gebruik wijst de eigenaar de bewoner of gebruiker van zijn privatieve kavel op de verplichting tot naleving van alle bepalingen van onderhavig reglement van mede-eigendom. Een afschrift van de statuten of een uittreksel ervan waarin de tekst van het reglement van mede-eigendom letterlijk wordt weergegeven, wordt door de eigenaar overhandigd aan elke "nieuwe" bewoner of gebruiker, die bij die gelegenheid tevens ervan in kennis wordt gesteld dat alle beslissingen van de algemene vergadering na eenvoudige kennisgeving aan hem eveneens kunnen worden tegengeworpen.

Tevens zal de eigenaar de persoon waaraan hij met betrekking tot zijn privatieve kavel een zakelijk recht, een persoonlijk recht of een toelating tot gebruik of bewoning verstrekt, in kennisstellen van het reglement van interne orde, evenals van alle reeds genomen beslissingen van de Algemene Vergadering die opgetekend staan in het daartoe bestemd register.

Na een vergadering van mede-eigenaars zal elke eigenaar zijn eventuele huurders of gebruikers van zijn kavel(s), op de hoogte brengen van de genomen beslissingen op de vergadering.

Een mede-eigenaar, die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning of gebruik verleent, verwittigt onverwijld de syndicus, door overhandiging van een schriftelijke opgave van de identiteit en contactgegevens van de nieuwe titularis van dit zakelijk of persoonlijk recht of de toelating tot bewoning of gebruik. Zo zal tevens uiterlijk op het moment van de inwerkingtreding ervan, een kopij van elk huurcontract aan de syndicus dienen overhandigd te worden. Op eerste verzoek van de syndicus dient de eigenaar, die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend, te bewijzen dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de nieuwe bewoner of gebruiker werden gedaan. Indien een huurder, onderhuurder of gebruiker de beschikkingen van de basisakte, reglement van mede-eigendom en/of reglement van interne orde niet naleeft, is de eigenaar ertoe

gehouden het huurcontract op zijn kosten vervroegd te doen beëindigen.

De eigenaars van privatieve kavels waarvoor een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning of gebruik werd verleend, zorgen ervoor dat de aansprakelijkheid van deze gebruiker(s) - bewoner(s) tegenover de andere mede-eigenaars en medebewoners – gebruikers, evenals alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegestaan aan deftige en solvabele personen die zich verbinden de standing van het gebouw en de bestemming van de onderscheiden privatieve kavels te eerbiedigen.

De verhuring van delen van een privatieve kavel is verboden. Nochtans mag een kelder in huur gegeven worden onafhankelijk van de kavel waaraan hij verbonden werd, op voorwaarde dat de huurder een bewoner is van het appartementsgebouw.

8. TOEZICHT EN TOEGANG.

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 en/of bewoners-gebruikers na afspraak toegang tot hun kavel verlenen. De eigenaars en/of bewoners-gebruikers zorgen ervoor dat wanneer zij afwezig zijn de syndicus in dringende gevallen toegang heeft tot de door hen bewoonde of gebruikte privatieve kavel. Daartoe zullen zij een sleutel van hun appartement en/of garage vóór hun vertrek in een verzegelde omslag overhandigen aan de syndicus of na verwittiging van de syndicus, aan één der mede-eigenaars. De eigenaars en/of bewoners-gebruikers moeten, zonder recht op schadevergoedingen en desnoods onmiddellijk, toegang verlenen aan architecten, aannemers of hun aangestelden voor de uitvoering van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemene delen, privatieve delen die aan andere mede-eigenaars toebehoren, of aan hun persoonlijk privaat erf wanneer ze zelf zouden nalaten deze te laten uitvoeren en andere mede-eigenaars en/of bewoners-gebruikers, of de gemene delen hierdoor schade zouden lijden.

F. RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE GEMENE DELEN

1. ALGEMENE REGEL MET BETREKKING TOT HET GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN.

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemene delen, overeenkomstig de bestemming die eraan is gegeven en in zover zulks met het recht van de overige mede-eigenaars verenigbaar is. De eigenaars mogen aan deze gemene delen geen wijzigingen aanbrengen, tenzij wanneer het hen krachtens onderhavig reglement van mede-eigendom geoorloofd is.

2. GEBRUIK VAN DE TOEGANGSWEG EN DRAAIKOER

Onder voorbehoud van bijzondere regels die in het huishoudelijk reglement kunnen worden vastgelegd, is het niet toegelaten

- a) kinderen in de garageboxen, de doorrij of op de draaikoer te laten spelen.
- b) er te fietsen of met motorfietsen of moto's rond te rijden, behoudens van en naar een garage(box).
- c) er te roken of er lucifers, petroleum- of benzinelampen of andere lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken.
- d) er benzine-, olie- of andere ontvlambare producten te plaatsen die brand kunnen veroorzaken.

e) de motor van de voertuigen luidruchtig te doen werken of olie te verspreiden.

f) gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingstoestellen, alsook van een vrije uitlaatbuis in de manoeuvreerruimte of in de doorrij naar de Ravelsbergstraat.

g) de draaikoer en de doorrij te gebruiken als stort- of stationeerplaats of er wagenonderdelen, gerief of andere zaken te plaatsen. Het wassen van wagens op de draaikoer is echter toegelaten voor zover dit de toegang tot de overige garages niet hindert.

h) Uitrijdende wagens hebben voorrang op inrijdende wagens.

De toegangsweg en draaikoer zullen gemeenschappelijk onderhouden en in stand gehouden worden, door een persoon of firma, daartoe aangesteld door de algemene vergadering.

De eigenaar van de staanplaats mag deze desgewenst omheinen door middel van een draadafsluiting of haag, mits hij instaat voor het regelmatig onderhoud ervan.

3. GEBRUIK VAN INKOM- TRAPHAL EN TERRASSEN.

Onder voorbehoud van bijzondere regels, die in het reglement van interne orde kunnen worden vastgelegd, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen: de eigenaars of bewoners mogen in de gemeenschappelijke inwendige ruimten, zoals de hal en keldergangen, geen enkel huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren. Dit geldt eveneens op terrassen. Bij wijze van voorbeeld mogen er geen tapijten, huishoudlinnen, meubels, kleding of schoeisel gereinigd, uitgeborsteld, uitgeklopt, gewassen of uithangen worden. Een eventueel gedogen ten aanzien van enige activiteit die met het normale gebruik van gemene delen onverenigbaar is, kan nooit als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd en kan op ieder ogenblik worden herroepen.

In de inkom- traphal, op overlopen en in de keldergangen mogen geen voorwerpen geplaatst worden, zodat de normale doorgang niet gehinderd wordt en er geen obstakels zijn die een vlotte evacuatie van het gebouw, in noodgevallen, zouden kunnen verhinderen.

4. ANTENNES, ONTVANGERS, ZONNEPANELEN, UNITS VAN WARMTEPOMPEN EN AIRCONDITIONING.

Antennes, ontvangers en/of toestellen voor het ontvangen of omzetten van radio-, televisie- en satelietsignalen, zonnen- en/of wind-energie, en airconditioning worden niet op het dak van het gebouw geplaatst, tenzij na een beslissing daartoe door de Algemene Vergadering. De syndicus zal in dat geval hiertoe een plaats aanduiden en de plaatsing organiseren. Uitwendig zichtbare schotel- en of andere antennes zijn verboden. Zij mogen bijgevolg niet aan de terrassen en/of gevels bevestigd worden, noch op daken geplaatst worden.

De enige uitzondering op deze regel zijn zonnepanelen en units van warmtepompen en airconditioning. Met een twee/derde meerderheid kan de algemene vergadering toestemming geven tot het plaatsen van zonnepanelen en dergelijke units op het gemeenschappelijke dak. Indien er evenwel werken aan de daken en/of dakbedekking dienen uitgevoerd te worden, zullen deze panelen dienen ontkoppeld en verplaatst te worden. De eigenaars en/of bewoners van de appartementen waaraan een plaats op het dak voor plaatsing van een zonnepaneel werd toegekend, zullen zich hiertegen niet kunnen verzetten, en dienen, op hun kosten, hun volledige medewerking te verlenen aan het verwijderen en na afloop van de dakwerken, herplaatsen van hun zonnepane(e)l(en) en units.

5. ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN.

De schoonmaak, het onderhoud en de herstelling van gemene delen, evenals van bepaalde privatieve elementen die zichtbaar zijn vanop de straat of vanuit de gemene delen van een gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld. Wanneer deze werkzaamheden in gevallen van hoogdringendheid, als bewarende maatregelen

kunnen worden gekwalificeerd of wanneer ze omwille van hun periodiciteit en/of geringe kostprijs gelden als daden van dagelijks beheer, kan de syndicus ze op eigen initiatief laten uitvoeren.

Niet-dringende onderhouds- en herstellingswerken, die het courante beheer overschrijden, kunnen maar worden uitgevoerd na beslissing van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van twee/derde van de stemmen. Beslissingen over wettelijk verplichte werken (zoals. werken noodzakelijk om te voldoen aan isolatienormen, brandveiligheid...) worden genomen met een gewone meerderheid (50% + 1).

De toewijzing van eventuele onderhoudscontracten behoort tot de exclusieve bevoegdheid van de algemene vergadering. De criteria hiervoor kunnen vastgelegd te worden in het reglement van interne orde.

Elke mede-eigenaar moet, zonder recht op enige vergoeding, de storing dulden veroorzaakt door de werken, uitgevoerd krachtens een geldig genomen beslissing van de syndicus of de algemene vergadering.

6. INITIATIEFRECHT VAN DE MEDE-EIGENAARS.

Elke mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem nuttig geachte werken aan de gemene delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering de daartoe vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan ieder mede-eigenaar aan de vrederechter toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, de dringende en noodzakelijke werken aan de gemene delen te laten uitvoeren. Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde redenen tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemene delen.

Verder zullen de mede-eigenaars de voorschriften van artikel 3.82 van het Burgerlijk Wetboek ter zake naleven en respecteren.

7. SCHADE DOOR MEDE-EIGENAARS / BEWONERS VEROORZAAKT

Wanneer schade toegebracht door de vereniging of door individuele mede-eigenaars en bewoners aan een privatieve kavel of aan gemene delen, ten laste gelegd wordt van de vereniging van mede-eigenaars, dient in de vergoeding van deze schade te worden bijgedragen door alle mede-eigenaars, dus ook door de eigenaar van de beschadigde kavel, in verhouding tot ieders aandeel in de gemene delen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt, is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor (bijkomende) schade, die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

G. LASTEN EN UITGAVEN – BIJDRAGEVERHOUDING

Er bestaan private lasten en gemeenschappelijke (gemene) lasten.

a) *Privatieve lasten*

Elke eigenaar van een privatieve kavel staat zelf in voor de lasten, taksen en uitgaven die verband houden met het behoud, het onderhoud, het gebruik, de herstelling en de vernieuwing, van alle privatieve bestanddelen van en binnen zijn kavels. Zo valt bijvoorbeeld het onderhoud van de individuele verwarmingstoestellen en/of elementen binnen een privatieve kavel ten laste van de eigenaar van deze privatieve kavel.

Elk appartement beschikt over particuliere meters voor gas en elektriciteit. De kosten van het individueel verbruik, geregistreerd door deze meters, valt ten laste van elke verbruiker.

Indien er geen individuele watermeters bestaan, zal het verbruik van water gemeenschappelijk verrekend en betaald worden overeenkomstig het gemiddeld aantal

bewoners in het jaar waarop de factuur betrekking heeft.

Het vernieuwen van de individuele verwarmingselementen binnen een privatieve kavel valt ten laste van de eigenaar van de privatieve kavel, ook wanneer deze aangesloten zouden zijn op een centraal verwarmingssysteem. De kosten in verband met de herstelling van de leidingen zijn daarentegen ten laste van de Vereniging van Mede-eigenaars, behalve wanneer deze herstelling tot het uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieve kavel dient.

b) Gemeenschappelijke lasten

De gemeenschappelijke lasten worden onderverdeeld in verschillende categorieën, naargelang zij door alle of door een gedeelte van de mede-eigenaars gedragen worden.

Aldus bestaat er een categorie “algemene lasten”, die betrekking hebben op de algemene gemene delen die tot nut strekken van, of gebruikt worden door alle privatieve kavels.

Daarnaast bestaan er categorieën “bijzondere lasten”, die betrekking hebben op bijzondere gemene delen die tot nut strekken van en gebruikt worden door bepaalde privatieve kavels, zoals hiervoor in de basisakte opgesomd.

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

1. Algemene lasten die betrekking hebben op de algemene gemene delen die tot nut strekken van, of gebruikt worden door alle privatieve kavels.

1° Opsomming van deze algemene lasten:

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

a) de uitgaven in verband met het behoud, het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, de verzekering, de werking en het beheer van de algemene gemene delen van het ganse eigendom, zoals deze hiervoor in de basisakte vermeld werden.

b) een schadevergoeding door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd;

c) de kosten van een rechtsgeding door of tegen de vereniging van mede-eigenaars ingespannen;

d) belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van één eigenaar worden gebracht;

e) alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd, inbegrepen de eventuele kosten van de heropbouw na gehele of gedeeltelijke vernieling van het eigendom.

f) de vergoeding van de syndicus en de commissaris;

g) de honoraria van de architect wiens tussenkomst gevraagd wordt teneinde de implicaties te bepalen van uit te voeren werken voor de stevigheid van de constructies;

h) de notariële kosten voor eventuele wijzigingen aan onderhavige statuten.

i) de verzekeringspremies en andere verzekeringsgebonden kosten en uitgaven.

2° Bijdrageverhouding in deze algemene lasten:

Alle voormelde onderscheiden privatieve kavels zullen bijdragen in deze algemene lasten, in verhouding tot ieders hierboven vermeld aandeel in de algemene gemene delen.

3° Motivering en omschrijving van de criteria voor deze verhouding:

Zoals uit de verantwoording voor de toekenning van aandelen in de algemene gemene delen aan de onderscheiden kavels blijkt, werd daarbij rekening gehouden met de waarde en bijgevolg ook de bestemming, ligging en omvang (oppervlakte) van de onderscheiden kavels,

die mee bepalend is voor het objectief nut van de gemene delen voor de respectieve privatieve kavels. Zelfde motivatie is dienstig voor de door de onderscheiden privatieve kavels te leveren bijdrage in de algemene gemene kosten van het ganse eigendom.

2. Lasten die betrekking hebben op de bijzondere gemene delen die tot nut strekken van, of gebruikt worden door de drie appartementen.

1° Opsomming van deze bijzondere lasten:

Alle lasten en kosten die betrekking hebben op de uitgaven in verband met het behoud, het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing van de bijzondere gemene delen van de appartementen en kelders, zoals deze hiervoor uitvoerig beschreven en opgesomd werden.

2° Bijdrageverhouding in deze lasten en kosten:

Elk van de drie appartementen zal voor een gelijk derde deel bijdragen in deze bijzondere lasten.

3° Motivering en omschrijving van de criteria voor deze verhouding:

De drie appartementen hebben een gelijke indeling en oppervlakte, waardoor mag aangenomen worden dat zij op een gelijke wijze gebruik maken van en baat hebben bij de bijzondere gemene delen van het appartementsgebouw.

3. Lasten die betrekking hebben op de bijzondere gemene delen die tot nut strekken van, of gebruikt worden door de garages en autostaanplaats.

1° Opsomming van deze bijzondere lasten:

a) bijzondere kosten en lasten te dragen door alle garages én de staanplaats:

Alle lasten en kosten die betrekking hebben op de uitgaven in verband met het behoud, het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing van volgende bijzondere gemene delen van het garagecomplex:

-de fundering van het garagecomplex, de scheidingsmuren van het complex, de toegangsweg en draaikoer, de (buiten)verlichting van het garagecomplex, en in het algemeen alle andere elementen dienstig of bestemd voor het algemeen nut of gebruik van gans het garagecomplex.

-de gemene delen van het appartementsgebouw, die bij wijze van erfdienstbaarheid gebruikt worden door het achterliggend garagecomplex: de poort aan de straat met zijn openingsmechanisme, de vloer-, muur- en plafondbekleding van de overbouwde doorrit naar het achtergelegen garagecomplex, de verlichting van deze overbouwde doorrit;

b) bijzondere kosten en lasten te dragen door de vijftien garageboxen:

Alle lasten en kosten die betrekking hebben op de uitgaven in verband met het behoud, het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing van volgende bijzondere gemene delen van het garagecomplex:

de gevels en muren tussen de garages, de dakconstructie en dakbedekking, de afvoerbuizen, het algemeen rioolnet met bijzonderste afvoerbuizen en verluchtingen, ondergronds en bovengronds, de leidingen en nutsvoorzieningen, met uitzondering van al wat zich binnen de garages bevindt en niet van algemeen nut is.

2° Bijdrageverhouding in deze lasten en kosten:

De staanplaats en garages zullen elk voor een gelijk zestiende deel bijdragen in de bijzondere kosten en lasten hiervoor opgesomd sub a).

De vijftien garages zullen elk voor een gelijk vijftiende deel bijdragen in de bijzondere kosten en lasten hiervoor opgesomd sub b).

3° Motivering en omschrijving van de criteria voor deze verhouding:

De sub a) vermelde bijzondere gemene delen van het garagecomplex strekken de

staanplaats en vijftien garages op gelijke wijze te nut, waardoor het billijk is dat zij in gelijke mate bijdragen in de desbetreffende kosten en lasten.

De sub b) vermelde bijzondere gemene delen van het garagecomplex strekken de vijftien garages op gelijke wijze te nut, waardoor het billijk is dat zij in gelijke mate bijdragen in de desbetreffende kosten en lasten.

H. INNING VAN BIJDAGEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

a) De syndicus staat in voor de inning van de bijdragen van de mede-eigenaars in de gemeenschappelijke lasten. De uitnodiging tot betaling geschiedt schriftelijk, per post (brief) of elektronisch (e-mail).

b) Aan de mede-eigenaar, die het hem gevraagde voorschot of de reserve-inbreng niet betaalt binnen de drie weken na uitnodiging daartoe, zal de syndicus een aangetekend herinneringsschrijven richten. De algemene vergadering bepaalt een forfaitair bedrag voor de kosten voor deze rappel, die ten laste vallen van de laattijdige mede-eigenaar. Vanaf de ontvangst van dit aangetekend herinneringsschrijven, dat vermoed wordt plaats te vinden de eerste werkdag na het versturen ervan, heeft de mede-eigenaar nog één week de tijd om te betalen, zonder dat het verschuldigd bedrag met intresten verhoogd wordt. Betaalt de daartoe aangemaande mede-eigenaar niet tijdig, dan lopen van rechtswege intresten op alle door de betrokken mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging a rato van één procent (1%) per maand.

c) De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar te laten dagvaarden tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, kosten en een schadevergoeding, die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt.

d) Door het verwerven van het eigendomsrecht over een privatieve kavel staat elke mede-eigenaar, tot waarborg van de betaling van door hem aan de vereniging verschuldigde sommen, alle schuldvorderingen, die hijzelf tegenover huurders of andere titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, af aan de syndicus die optreedt voor rekening van de vereniging der mede-eigenaars. Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering, kan de huurder of andere derde, enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

e) Bij wijze van forfaitaire schadevergoeding is elke in gebreke blijvende mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars een bedrag verschuldigd gelijk aan de kosten door de vereniging gemaakt voor juridische bijstand, onverminderd alle te hunne laste uitgesproken veroordelingen.

I. WERK- EN RESERVEKAPITAAL

1. WERKKAPITAAL

Met het begrip werkkapitaal wordt de som bedoeld van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven. Deze periodieke gemeenschappelijke uitgaven omvatten onder andere, zonder dat deze opsomming limitatief is: kosten van verlichting, verluchting en onderhoud van de gemene delen, lokalen en ruimten, de kosten voor de werking van toestellen en installaties die gemene delen bedienen, de kosten van de syndicus en commissaris, evenals de kosten van het bestuur van de mede-eigendom.

Het bedrag van deze voorschotten en de periodiciteit van betaling ervan wordt vastgesteld door de algemene vergadering op haar eerste bijeenkomst na het inwerkingtreden van de basisakte. Dit bedrag kan worden aangepast bij besluit van de algemene vergadering als blijkt dat het ontoereikend is om de lopende uitgaven te dekken of deze ruimschoots overtreft. De

syndicus zorgt voor de inning van de voorschotten, beheert het werkkapitaal en gebruikt het conform het reglement van mede-eigendom en de instructies van de algemene vergadering, voor het vereffenen van de lopende gemeenschappelijke uitgaven.

Wanneer de voorschotten niet zouden volstaan om de lopende uitgaven te vereffenen kan de syndicus aan de mede-eigenaars een aanvullend voorschot vragen, na verantwoording van de meerkost door voorlegging van de rekeningen. De mede-eigenaars zijn verplicht dit aanvullend voorschot te betalen binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe door de syndicus.

Jaarlijks maakt de syndicus een eindafrekening van de inkomsten en uitgaven op en legt deze voor aan de algemene vergadering. De algemene vergadering beslist of het batig saldo wordt gevoegd bij het reservekapitaal, dan wel zal aangewend worden als werkkapitaal voor het volgend jaar. Is er een negatief saldo dan moeten de mede-eigenaars binnen de maand na uitnodiging daartoe, hun proportioneel aandeel hierin betalen, zodat dit tekort niet hoger oploopt.

Bij eigendomsoverdracht van een privatieve kavel is de uittredende mede-eigenaar, schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemene delen. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

2. RESERVEKAPITAAL

Het reservekapitaal is de som van de periodieke inbrengen in geld, bestemd voor het dekken van niet-periodieke kosten, zoals daar zijn: ingrijpende herstellingen en/of de vernieuwing van belangrijke gemeenschappelijke zaken en installaties, zoals lift, daken, de gevelbekleding en dergelijke, die een te grote uitgave betekenen om in één keer aan te rekenen aan de mede-eigenaars.

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 evenwel met een meerderheid van vier/vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De algemene vergadering bepaalt de omvang van dit reservekapitaal. Ook dit reservekapitaal wordt geïnd, beheerd, en besteed door de syndicus, die deze opdracht vervult conform het reglement van mede-eigendom en de richtlijnen die hem daartoe door de algemene vergadering worden gegeven. Het reservekapitaal kan onderverdeeld worden in functie van de specifieke niet-periodieke uitgave, die ermee dient betaald te worden. Zo kan een "reservekapitaal-lift" in het leven geroepen worden voor de niet-periodieke uitgaven met betrekking tot de betrokken lift. Dergelijk bijzonder reservekapitaal wordt gespijzigd door de bijdragen van de mede-eigenaars waarvoor deze bijzondere gemene delen tot objectief nut strekken, zoals hoger werd aangeduid.

Bij overdracht van een privatieve kavel blijft het aan deze kavel verbonden aandeel in het reservekapitaal, eigendom van de vereniging van mede-eigenaars, en kan dus niet terugggevorderd worden. Het blijft onder het beheer van de Vereniging van Mede-eigenaars en wordt voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

J. GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN EN INKOMSTEN.

a) Het batig saldo van de ontvangsten geïnd voor rekening van de mede-eigenaars vormt na aftrek van de uitgaven voor de mede-eigendom, het vermogen van de vereniging. De algemene vergadering beslist over de besteding ervan. Indien niet beslist wordt met dit tegoed

het werkingskapitaal dan wel het reservekapitaal aan te vullen, komt het toe aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen of in het bijzonder gebruiksrecht.

b) Iedere mede-eigenaar heeft in dezelfde verhouding recht op zijn aandeel van de schadevergoeding, die krachtens één van nagemelde polissen, aan de vereniging van mede-eigenaars, wordt uitbetaald.

K. VERZEKERINGEN

1. COLLECTIEVE VERZEKERING: DE "BLOKPOLIS".

a) Het risico van schade veroorzaakt door brand, brandstichting, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal en dergelijke, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het eigendom en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd. Elke mede-eigenaar dient zelf in te staan voor het afsluiten van een verzekering van zijn inboedel.

b) Deze collectieve verzekering dekt, overeenkomstig de Landverzekeringswet, ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, explosie, door het neervallen van vliegtuigen, brokstukken daarvan of van voorwerpen die er uit of af vallen, of door voertuigen of dieren die er tegen aan botsen. Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen, is de schade gedekt die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of door een middel gebruikt tot het behoud, het blussen of de redding van personen en goederen, of die het gevolg is van afbraak of vernietiging bevolen ter voorkoming van grotere schade door instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, van gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

c) Benevens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars zijn de bij de mede-eigenaars inwonende personen, als verzekeringsnemer gedekt door de collectieve polis, evenals zijn personeel, zijn lasthebbers en vennoten in de uitoefening van de hun opgedragen taken, en elke andere persoon die een mede-eigenaar, in een addendum bij de verzekeringsovereenkomst, als medeverzekerde aanwijst.

d) De mede-eigenaars hebben, behoudens ingeval van kwade trouw, geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen de medebewoners, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het eigendom. De mede-eigenaars en de vereniging verzaken aan alle verhaal tegen huurders, op voorwaarde dat in de huurovereenkomst ook de verzaking van verhaal tegen hen is opgenomen. Ter zake verbinden de eigenaars zich ertoe, hun huurders te verplichten deze afstand van verhaal toe te staan.

e) In de collectieve verzekeringspolis moet de toepassing van de evenredigheidsregel worden uitgesloten.

f) Eigenaars die de door de collectieve polis verzekerde bedragen onvoldoende achten, kunnen voor eigen rekening een bijkomende verzekering sluiten, waarvan de premie uitsluitend door hen gedragen wordt.

g) Indien een aanvullende premie verschuldigd is ingevolge de bijzondere beroepsactiviteit van een medebewoner, of omwille van een andere reden eigen aan de persoon van een medebewoner, zijn aangestelde(n) of ingevolge zijn of hun gedragingen, dan valt deze premieverhoging uitsluitend te zijnen laste.

h) De uitbetaling van een vergoeding voor een verzekerd schadegeval aan gemene delen wordt op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars gedaan. Na eventuele betaling van bevoorrechte of hypothecair gewaarborgde schulden, wordt het uitbetaalde bedrag wanneer het gaat om een vergoeding wegens een gedeeltelijke vernieling van het gebouw, of

wegens de beschadiging ervan, door de syndicus gebruikt om het gebouw te herstellen. Volstaat de uitbetaalde vergoeding niet dan moet het tekort worden bijgepast door de mede-eigenaars.

i) De eerste polis wordt namens alle mede-eigenaars gesloten door de syndicus.

Door de ondertekening van de akte van eigendomsoverdracht, of door het aanvaarden van een nalatenschap waarvan een privatieve kavel deel uit maakt, verleent iedere verwerver van een privatieve kavel, volmacht aan de syndicus om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

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

2. AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING.

a) Hoger genoemde "blokpolis" dient ook dekking te verlenen voor de burgerlijke aansprakelijkheid (krachtens artikel 1382 tot 1386bis van het oud Burgerlijk Wetboek) die op de verzekerde kan rusten uit hoofde van ongevallen veroorzaakt door het eigendom of delen ervan, waarbij derden schade lijden. Derden, in de zin van deze wetsbepalingen, zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de Vereniging van Mede-Eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner en gebruiker van een privatieve kavel.

b) Voor eventueel personeel zoals poetshulp en/of andere tijdelijk tewerkgestellten voor herstelling of onderhoud van gebouwen, omliggend groen, of andere gemene delen, in dienst bij de vereniging van mede-eigenaars, en die niet voor een firma of als zelfstandigen optreden, zal een speciale BA-verzekering worden onderschreven door de syndicus op kosten van de vereniging van mede-eigenaars. Uiteraard zal deze polis enkel dekking dienen te verlenen voor werkzaamheden in en aan de gemene delen.

c) Hoger genoemd aangesteld personeel zal voor arbeidsongevallen als naar wet gedekt worden door een arbeidsongevallenpolis, eveneens onderschreven door de syndicus die handelt als lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars.

L. HEROPBOUW EN HERSTEL

Constructies en/of delen ervan kunnen totaal of gedeeltelijk vernield worden. Voor de beoordeling van de vernielingsgraad komen enkel de gemeenschappelijke delen in aanmerking. Gedeeltelijk is de vernieling die niet meer dan drie/vierde van het geheel betreft, de waarde van de grond niet meegerekend. De graad van vernieling wordt eventueel vastgesteld door een deskundige, door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen aangeduid. Bij ontstentenis van akkoord omtrent de keuze van een deskundige, zal deze, op verzoek van de meest gerede partij worden aangesteld door de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement waar het eigendom gelegen is.

De algemene vergadering beslist tot de wederopbouw, met een vier/vijfde meerderheid bij gedeeltelijke vernieling en met unanimiteit bij volledige vernieling.

De algemene vergadering beslist met een vier/vijfde meerderheid over de afbraak of de volledige heropbouw 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.

Wanneer aldus beslist wordt tot wederopbouw, moet de uitgekeerde verzekeringsvergoeding daartoe aangewend worden. De wederopbouw geschiedt aan de hand van de oorspronkelijke plannen, tenzij de betrokkenen eigenaars er anders over beslissen. Elke mede-eigenaar draagt bij in de kosten van de wederopbouw naar verhouding van zijn rechten in de algemene onverdeeldheid. De mede-eigenaars verbinden zich ertoe hun bijdragen te leveren overeenkomstig de voorwaarden van het aannemingscontract. Elke laattijdige betaling zal worden verhoogd met de gerechtelijke intrest. De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van ieders aandeel in de kosten voor wederopbouw, te vorderen, alvorens tot de uitvoering van de wederopbouw over te gaan. Wie in gebreke blijft zijn bijdrage tot de wederopbouw te betalen, kan daartoe met alle middelen van recht door de overige mede-eigenaars gedwongen worden. Ook kan hij ertoe verplicht worden afstand te doen van al zijn rechten in het onroerend goed. Bij ontstentenis van akkoord daaromtrent, zal de overnameprijs bepaald worden door een deskundige, daartoe aangesteld door de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement waar het eigendom gelegen is.

Wanneer niet tot wederopbouw wordt beslist, wordt het gebouw of de restanten ervan openbaar verkocht, overeenkomstig de door de algemene vergadering vastgestelde voorwaarden en door de algemene vergadering aangewezen notaris-. De aldus bekomen nettoprijs zal samen met de verzekeringsvergoeding onder de eigenaars van de privatieve kavels verdeeld worden, naar verhouding tot hun respectievelijke gerechtigdheid in de gemene delen. Besluit de algemene vergadering het eigendom, of een getroffen deel ervan, niet herop te bouwen, dan wordt de vereniging van de mede-eigenaars ontbonden.

M. OVERDRACHT VAN EEN KAVEL

Bij elke vorm van eigendomsoverdracht, zowel onder de levenden als bij overlijden, moet de syndicus in kennis gesteld worden a) van de datum van de overdracht; b) van de identiteit en (toekomstige) woonplaats van de nieuwe eigenaar, c) evenals van de identiteit en woonplaats van de overdrager.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de overdrager, de door hem daartoe aangestelde tussenpersoon en/of de optredende notaris, gehouden aan de syndicus, een staat (overzicht) van volgende kosten, en de hierna opgesomde documenten, te vragen:

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden, waarvan pas na de datum van de eigendomsoverdracht om de betaling zal verzocht worden;

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

4° een staat van de door de Vereniging van Mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om de betaling zal verzoeken;

5° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;

6° een staat van de vaststaande schulden van alle aard die de overdragende partij aan de Vereniging van Mede-eigenaars verschuldigd is;

7° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

8° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de drie voorgaande jaren, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de voorbij twee jaar;

9° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet of niet tijdig geantwoord heeft.

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

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in deze paragraaf, eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden voor de periode na de datum van de eigendomsoverdracht, alsook de gewone lasten vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht is de nieuwe mede-eigenaar evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbijbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad in de periode tussen het sluiten van de overeenkomst tot overdracht, en het verlijden van de authentieke akte, mits de verwerver gevolmachtigd was om aan die algemene vergadering deel te nemen.

N. ONVERDEELDHEID - VRUCHTGEBRUIK

Wanneer het eigendomsrecht van een privatieve kavel gesplitst wordt in vruchtgebruik en blote eigendom, of enige andere zakelijk gebruiksrecht, of wanneer een privatieve kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de aan deze kavel verbonden kosten, verschuldigd door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of een wettelijke of conventionele verdelingsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus, die namens de vereniging optreedt, kan tegenwerpen.

O. RECHTSVORDERINGEN

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

De vereniging van mede-eigenaars heeft het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht bevoegd te zijn en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemene delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

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

De mede-eigenaar waarvan de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, van de vereniging van mede-eigenaars, die met toepassing van artikel 1017, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek, ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

P. **HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE**

1. VASTSTELLING VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE.

De statuten worden aangevuld door een reglement van interne orde, ook huishoudelijk reglement genoemd. Het behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen, de inhoud van dit huishoudelijk reglement te bepalen, te wijzigen of aan te vullen. De algemene vergadering besluit daarover met een volstreekte meerderheid (de helft plus één). Dit huishoudelijk reglement wordt bij onderhandse akte vastgesteld, gewijzigd en bevat aanvullende praktische gedragsregels die door alle bewoners/gebruikers dienen in acht genomen te worden teneinde de goede werking en het evenwichtig gebruik van de gemeenschappelijke diensten en gemene delen te bewerkstelligen en de veiligheid, rust en nethheid binnen het eigendom te verzekeren.

2. KENNISGEVING EN TEGENWERPELIJKHEID.

Het reglement van interne orde dient binnen de maand na de goedkeuring door de algemene vergadering, op initiatief van de syndicus, op de zetel van de vereniging der mede-eigenaars te worden neergelegd. De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij telkens de algemene vergadering tot een wijziging besluit. Het huishoudelijk reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden. De bepalingen van dit reglement zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk door en aan de personen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden tegengeworpen.

Q. **VOLMACHT TOT VERKOOP – RUILING - OVERDRACHT**

De comparanten stellen

- de heer Filip Van de Straete, wonende te 2100 Antwerpen-Deurne, Muggenberglei, 130.
- mevrouw Karen Theys, wonende te 2950 Kapellen, Antwerpsesteenweg, 65.
- mevrouw Helen Muylaert, wonende te 2820 Bonheiden, Brouwersdreef 16.
- de heer Yusuf Yilmaz, wonende te 2100 Antwerpen-Deurne, Jozef Verbovenlei, 104 / 6.

aan als lasthebbers, die ieder de bevoegdheid hebben om afzonderlijk te handelen, met macht van indeplaatsstelling, ten einde voor de comparanten en in hun naam:

- te verkopen, te ruilen en/of over te dragen: het geheel of een deel van voorschreven goederen, die hen in eigendom toebehoren, en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand of bij openbare verkoping, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen, die de lasthebber zal goedvinden.

- alle lastenkohieren te doen opstellen, alle statuten van het gebouw op te stellen, alle wijzigingen aan de statuten te brengen en daartoe deel te nemen aan de algemene vergadering, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de comparanten-lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle opheffingen van hypothecaire inschrijving, zelfs ambtshalve genomen.

- het tijdstip van ingentreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de

verkooprijzen, oplegsummen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de kooprijzen, oplegsummen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

-het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder betaling opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

-van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

-bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, evenals ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking van de verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

Daartoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

R. DIVERSE SLOTBEPALINGEN EN OVERGANGSBEPALINGEN

a) Eerste boekjaar

Het eerste boekjaar van een Verenging van Mede-eigenaars loopt vanaf het moment waarop een Vereniging van Mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verwerft tot eenendertig december van het jaar waarin de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars plaatsvindt.

b) Woonstkeuze

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats heeft in België of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen in uitvoering van deze statuten kunnen worden verstuurd. Bij gebreke aan een dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaars geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Tot uitvoering dezer kiezen de comparanten woonst in hun gemelde woonplaatsen.

c) Vertaling

Iedere mede-eigenaar kan op zijn verzoek een vertaling, naar de taal of talen van het taalgebied waarbinnen het goed is gelegen, verkrijgen, van enig document met betrekking tot de mede-eigendom dat werd opgemaakt na een september tweeduizend en tien. Na ontvangst van een schriftelijk verzoek daartoe, doet de syndicus het nodige voor de vertaling van de gevraagde documenten, binnen een redelijke termijn. De hieraan eventueel verbonden kosten vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Bevestiging identiteit:

Ondergetekende notaris bevestigt bij deze de juistheid van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de comparanten op zicht van de officiële stukken door de wet vereist en de identiteitskaart. De comparanten geven hierbij de uitdrukkelijke toestemming tot vermelding van hun rijksregisternummer.

Toelichting - aanvaarding

De comparanten en tussenkomende partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hem 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 verklaren aldus 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.

VERKLARING PRO FISCO

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt honderd euro (100,00 EUR)

Notariële Aktenbank (NABAN)

De notaris wijst partijen (natuurlijke personen) op de toegang tot de Notariële Aktenbank (NABAN) en bijgevolg op de mogelijkheid tot het raadplegen in elektronische vorm van alle akten waarbij ze partij zijn geweest sinds één januari tweeduizend vijftien. Deze akten kunnen, na registratie geconsulteerd worden op de site www.notaris.be (www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten) met behulp van de elektronische identiteitskaart of de app itsme®.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Antwerpen-Deurne, datum als ten hoofde gemeld.

Na voorlezing hebben de comparanten samen met mij notaris getekend.