

BASISAKTE

Datum:

Ref.:

Rep.:

Recht van 50,00 euro betaald op de aangifte van notaris #.

STATUTEN VAN HET GEBOUW #, TE #, #

In het jaar tweeduizend en tien.

Op acht juli.

Voor mij, #, notaris met standplaats te #.

ZIJN VERSCHENEN :

1. #, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te #, RPR Antwerpen, Ondernemingsnummer #.

Opggericht blijktens akte verleden voor notaris # te # op #, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van # daarna onder nummer #.

De statuten werden verschillende malen gewijzigd en voor de laatste maal ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op #, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van # daarna onder nummer #.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 18 van de statuten, door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid #, opgericht blijktens akte verleden voor notaris # op #, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van # daarna onder nummer #, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen met ondernemingsnummer #. Alhier vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer #, hiertoe aangesteld bij de buitengewone algemene vergadering van de vennootschap # gehouden voor notaris # te Zoersel op #, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van #, onder nummer #.

Handelend in haar hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder hiertoe aangesteld door de buitengewone algemene vergadering van #, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van # daarna onder nummer #.

2. #

BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN:

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

TOELICHTING VAN DE AKTE - GEHELE of GEDEELTELIJKE VOORLEZING:

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht.

Alle aanwezige partijen verklaren dat zij het ontwerp hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en op een volledige voorlezing van de akte wel / geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen

worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN:

De comparanten verklaren mij, notaris, hetgeen volgt:

1°- De comparante sub 1. is eigenares van volgend goed :

BESCHRIJVING VAN HET GOED:

GEMEENTE #, # afdeling, #:

Een perceel bouwgrond met alle verdere aanhorigheden, gelegen aan de #, volgens titel en thans ten kadaster gekend sectie #, nummer #, voor een oppervlakte van #vierkante meter.

EIGENDOMSOPSPRONG:

Voorschreven grond hoort toe aan de vennootschap #

Deze toelating tot bouwen en verzaking aan het recht van natrekking werden **kosteloos** verleend.

De comparante sub 2. zal haar rechten desbetreffende moeten uitoefenen overeenkomstig de reglementen der bevoegde overheden.

De comparante sub 2. verklaart dat zij bij beslissing van de gemeente # de dato # (referentie #) een stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen.

4°- **Verbintenissen :**

De comparanten verbinden er zich toe mee te werken bij het opmaken en uitvoeren van alle nodige akten en stukken, en onder meer aan het opmaken van huidige akte.

De comparante sub 1. verbindt er zich toe op eerste verzoek van de comparante sub 2. aan de toekomstige kopers van privatieve delen, de ermee overeenstemmende aandelen in de grond te verkopen.

Anderzijds verbindt de comparante sub 2. zich ertoe geen privatieve delen van de konstruktie te verkopen zonder haar kopers te verplichten tegelijk de ermee overeenstemmende aandelen in de grond aan te kopen van de comparante sub 1.

Comparanten verklaren verder dat zodra een koper een overeenstemmend aandeel in het eigendomsrecht van de grond zal verkrijgen, dit aandeel als accessorium van de privatieve kavel daaraan eveneens zal worden verbonden, en dat van dan af het recht van opstal, voor wat die kavel betreft, door vermenging zal zijn uitgedoofd.

ONROEREND STATUUT:

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten mij verzocht authentiek hun wil te akteren om het appartementsgebouw vanaf de splitsing te onderwerpen aan het stelsel van de horizontale medeëigendom, zoals voorzien in artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek.

Behoudens afwijking in het nagemeld reglement van medeëigendom wordt het onroerend goed derhalve beheerst door de beschikkingen van gemeld artikel 577bis.

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

RECHT VAN VOORKOOP.

Ingeval van verkoop van een parkeerplaats in het gebouw dient er door de eigenaar-verkoper een recht van voorkoop aangeboden te worden aan de andere mede-eigenaars en meer bepaald in nagemelde volgorde, vooraleer hij kan verkopen aan derden:

- 1) de eigenaars van een kavel die geen parkeerplaats bezit
- 2) de eigenaars van een kavel die reeds een parkeerplaats bezit

Indien er verschillende partijen hun voorkooprecht wensen uit te oefen zal bij lottrekking bepaald worden wie het voorkooprecht mag uitoefenen.

Het voorkooprecht is niet van toepassing bij een gelijktijdige verkoop aan een zelfde partij van een appartement en garage.

BODEMATTEST:

De comparanten verklaren:

1) dat er op voorschreven goederen bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2) dat een bodemattest werd afgeleverd door de OVAM op 12 mei 2009 waarvan de inhoud luidt als volgt:

"2. Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet."

3. dat zij met betrekking tot voorschreven goed geen weet hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan latere verkrijgers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbepeningen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de comparanten te goeder trouw afgelegd werd, zullen de latere verkrijgers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich moeten nemen, en de comparanten zullen hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

ERFDIENSTBAARHEDEN:

In een vorige eigendomsakte verleden voor notaris # te # op # wordt het volgende letterlijk vermeld:

"#"

In een vorige eigendomakte verleden voor Notaris # te # op # wordt het volgende letterlijk vermeld:

"#"

VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING:

De comparanten verklaren met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1) dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt, met uitzondering van hetgeen hierna wordt vermeld;

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens nagemelde brief van de gemeente Schilde is: woongebied volgens het gewestplan Antwerpen van 3 oktober 1979;

3) dat zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43.

De instrumenterende notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Van het Gemeentebestuur # mocht de ondergetekende notaris, minuuthouder, een brief de dato # ontvangen met ondermeer volgende inhoud:

- voor het eigendom werd op # een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 5 appartementen met ondergrondse garages en het slopen van een bestaande woning;

- het eigendom is gelegen in zuiveringszone A;

- het eigendom is gelegen in een woningbouwgebied.

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING:

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechts-persoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheek-kantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "#". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover die eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle

schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

BIJZONDERE BEPALINGEN:

Scheidingsmuur:

De comparante sub 2. behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de vergoedingen te ontvangen die de eigenaar van de aanliggende erven later verschuldigd mocht zijn om de op de scheiding opgerichte muren en afsluitingen geheel of gedeeltelijk gemeen te maken. Dit voorbehoud dient om hem in de mogelijkheid te stellen uitsluitend in zijn voordeel en alleen onder zijn handtekening de vergoeding te ontvangen. De rechten die hij hierbij voorbehoudt brengen, behoudens indien hij nog eigenaar zou zijn van privatieve bestanddelen van het gebouw, niet mede dat hij de hierboven vermelde muren en afsluitingen moet onderhouden, beveiligen, herstellen of wederopbouwen, of moet bijdragen in de kosten die uit deze verplichtingen voortvloeien. Die verplichtingen blijven geheel voor rekening en risico's van de mede-eigenaars waarbij het hierboven gevestigde voorbehoud voor hen generlei aansprakelijkheid jegens wie ook kan doen ontstaan.

Eventuele wijziging van de plannen:

1. Alle bouwwerken worden uitgevoerd volgens het lastenkohier. De comparante sub 2. heeft evenwel het recht voorziene materialen en/of technieken te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, en mits verrechtvaardiging van deze wijziging.

2. Op de maten van de plannen is slechts een afwijking van vijf ten honderd toegestaan. Deze kleine afwijkingen tussen de afmetingen voorzien op de plannen en de maten van de werkelijke uitvoering, moeten door de kopers gedoogd worden zonder vergoeding of prijsaanpassing.

3. De hierna gemelde plannen kunnen door de comparante sub 2. worden gewijzigd om één van de volgende redenen en op voorwaarde dat dit gebeurt in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;

- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;

- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om de volgende wijzigingen te kunnen controleren:

a) vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de oorspronkelijke kavels, samengevoegd.

b) wijziging van de binnendeling van de kavels;

c) herstelling van de onder a) en b) bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

4. De comparante sub 2. behoudt zich derhalve het recht voor tot na de volledige afwerking van het gebouw en de verkoping van de laatste kavel, de door het gebouw ingenomen grondoppervlakte en de oppervlakte of de indeling van de gemeenschappelijke delen en de niet verkochte privatieve delen te wijzigen, zelfs indien het aantal kavels hierdoor een wijziging zou ondergaan. Zo mag hij onder meer de niet verkochte privatieve lokalen vergroten of verkleinen, ten koste of ten voordele van de gemeenschappelijke delen en het aantal aandelen in de gemene delen eraan verbonden wijzigen om één van hierboven vermelde redenen, voor zover het totaal aantal aandelen van deze kavels ongewijzigd blijft.

5. Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden verkocht zijn, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars.

6. Volmacht: De kopers van kavels zullen, zowel in hun hoedanigheid van eigenaar van een privatieve kavel, als in hun hoedanigheid van lid van de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw, in hun aankoopakte als voorwaarde van de verkoping aan de comparanten in deze onherroepelijk volmacht te geven om tot de verkoop van de laatste kavel in hun plaats alle wijzigingen aan te brengen aan de basisakte en om alle wijzigende of verbeterende basisakten te ondertekenen, voor zover deze geen betrekking hebben op de reeds verkochte privatieve delen en voor zover het aantal duizendsten in de gemeenschappelijke delen van al de kavels ongewijzigd blijft.

Daartoe zal elke koper in de respectievelijke aankoopakten, als voorwaarde van de aankoop, een onherroepelijke volmacht verlenen aan de comparanten om :

- alle wijzigende of verbeterende akten daartoe te ondertekenen, voor zover deze aanpassingen geen betrekking hebben op het verkochte goed;

- daartoe deel te nemen aan de vergadering van mede-eigenaars, te beraadslagen en te stemmen over deze agendapunten. De verkoper moet de hypotheekbewaarder geen bewijs leveren van de vooraf verleende volmacht.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN:

DOCUMENT I: Stedenbouwkundige vergunning. De stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van 5 appartementen met ondergrondse garages en het slopen van een bestaande woning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente # op # onder dossiernummer #.

DOCUMENT II: Bouwaanvraagplannen van het gebouw, omvattende:

A. Liggingsplan - omgevingsplan en terreinprofiel - inplantingsplan bestaand en nieuw

- B. Grondplannen kelder en gelijkvloers
- C. Grondplannen verdieping 1 en dakverdieping - dakaanzicht
- D. Gevels
- E. Verticale snedes

DOCUMENT III: As-built plannen van het gebouw, omvattende:

- A. Inplantingsplan
- B. Grondplannen kelder en gelijkvloers
- C. Grondplannen verdieping 1 en dakverdieping
- D. Gevels
- E. Verticale snedes

De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen. De plannen van de verschillende niveaus werden getekend door architect Christof Gemoets, besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, te Schilde, Beukenlaan 43.

HOOFDSTUK I. - BASISAKTE VAN HET GEBOUWENCOMPLEX.

Afdeling 1.- Beschrijving van het gebouwencomplex

Artikel 1 - Beschrijving

Het gebouwencomplex wordt opgericht op een perceel grond gelegen aan de #, volgens titel en thans ten kadaster gekend sectie #, nummer #, voor een oppervlakte van # meter.

Afdeling 2.- Beschrijving van de private kavel

Artikel 2 - Omschrijving begrip kavel

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

Artikel 3 - Opsomming private kavel

Het appartementsgebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende private kavel, bekeken met de rug naar de straat (gerefereerd naar document III, as-built plannen):

Onderaards

De autostaanplaats, gemerkt "parkeerplaats 1".

In private en uitsluitende eigendom:

De autostaanplaats zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Twintig / duizendsten (20/1.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

De autostaanplaats, gemerkt "parkeerplaats 2".

In private en uitsluitende eigendom:

De autostaanplaats zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Twintig / duizendsten (20/1.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

De autostaanplaats, gemerkt "parkeerplaats 3".

In private en uitsluitende eigendom:

De autostaanplaats zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Twintig / duizendsten (20/1.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

De autostaanplaats, gemerkt "parkeerplaats 4".

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

De autostaanplaats zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Twintig / duizendsten (20/1.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

De autostaanplaats, gemerkt "parkeerplaats 5".

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

De autostaanplaats zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Twintig / duizendsten (20/1.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

De autostaanplaats, gemerkt "parkeerplaats 6".

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

De autostaanplaats zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Twintig / duizendsten (20/1.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

De autostaanplaats, gemerkt "parkeerplaats 7".

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

De autostaanplaats zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Twintig / duizendsten (20/1.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

De autostaanplaats, gemerkt "parkeerplaats 8".

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

De autostaanplaats zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Twintig / duizendsten (20/1.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

De kelderberging, gemerkt "kelder 1".

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

De kelder met toegangsdeur.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tien / duizendsten (10/1.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

De kelderberging, gemerkt "kelder 2".

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

De kelder met toegangsdeur.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tien / duizendsten (10/1.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

De kelderberging, gemerkt "kelder 3".

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

De kelder met toegangsdeur.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tien / duizendsten (10/1.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

De kelderberging, gemerkt "kelder 4".

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

De kelder met toegangsdeur en het extra deel gelegen onder de inrit.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tien / duizendsten (10/1.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

De kelderberging, gemerkt "kelder 5".

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

De kelder met toegangsdeur en het extra deel gelegen onder de inrit.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tien / duizendsten (10/1.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

Gelijkvloers

Het appartement links gelegen, gemerkt "appartement 1".

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, hall met vestiaire, wc, master slaapkamer met dressing en badkamer, slaapkamer 2 met douchekamer, slaapkamer 3, woonkamer/eetkamer, keuken, berging met gasketel en privaatief gebruiksrecht van tuin en terras.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdzestig / duizendsten (160/1.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

Het appartement rechts gelegen, gemerkt "appartement 2".

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, hall met vestiare, wc, douchekamer, master slaapkamer met badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 3, woonkamer/eetkamer, keuken, berging met gasketel en privaatief gebruiksrecht van tuin en terras.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdzestig / duizendsten (160/1.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

Eerste verdieping

Het appartement links gelegen, gemerkt "appartement 3".

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, hall, wc, master slaapkamer met dressing en badkamer, slaapkamer 2 met douchekamer/wasberging, woonkamer/eetkamer met half-open keuken, berging met gasketel, terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd vijfendertig / duizendsten (135/1.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

Het appartement rechts gelegen, gemerkt "appartement 4".

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, hall met vestiaire, wc met gasketel, master slaapkamer met badkamer, slaapkamer 2 met douchekamer, slaapkamer 3, woonkamer/eetkamer met open keuken, berging, terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd vijftig / duizendsten (150/1.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

Tweede verdieping en dakverdieping

Het appartement, gemerkt "appartement 5".

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, hall met vestiaire, wc, slaapkamer 1 met badkamer en dressing, slaapkamer 2 met douchekamer en dressing, slaapkamer 3 of bureau, berging, bibliotheek, eetkamer met open keuken, wasberging met gasketel, woonkamer en ingesloten terras.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdvijfentachtig / duizendsten (185/1.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

Artikel 4 - Onderdelen van de privaatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

Binnen de kavel:

- de vloeren, de tegelvloeren, en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren;
- betonnen pijlers en balken, met uitzondering van steunbalken;
- de bevoering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de installatie voor centrale verwarming;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon, deuropener en videofonie;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen;

behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Afdeling 3.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

Artikel 5 - Omschrijving van de aandelen

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privaatieve kavels zoals eerder vermeld een aandeel verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Het totaal van de aandelen verbonden aan de privaatieve kavels bedraagt duizend. (1.000).

Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daar-in kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Artikel 6 - Zaken toebehorende aan alle eigenaars van het appartementsgebouw

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeltheid toe aan alle mede-eigenaars van het appartementsgebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de bebouwde en onbebouwde grond;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- het dak met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan;
- de gemeenschappelijke radio-en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radio- en televisiedistributie en internet, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;
- de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot het gemeenschappelijk gebruik;
- de ruimten voor verluchting, afvoer en leidingen;
- de inkomhall met inkomdeur;
- de lift;
- de trap en traphall;
- de gemeenschappelijke verlichting in de inkomhall en traphall;
- de gemeenschappelijke buitenverlichting;
- de ruimte voor meters en tellers in de kelderverdieping;
- de berging voor vuilnisbakken in de kelderverdieping;
- de tallud;
- de open fietsenberging bovenaan de inrit.

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

Artikel 7 - Zaken die slechts tot het gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hiernavermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels hiervoor zijn hierondervermeld en in artikel 25 hierna.

A. Bijzonder gebruiksrecht nummer 1

De eigenaars van de appartementen 1 en 2 op het gelijkvloers hebben het exclusief genot van de tuin gelegen achter hun appartement zoals deze is aangeduid op voornoemd plan. Zij moeten deze tuin op hun kosten aanleggen en onderhouden als een goed huisvader. Comparanten verklaren in te staan voor de afpaling van deze tuinen.

B. Bijzonder gebruiksrecht nummer 2

De eigenaar van appartement 5 heeft als enige de mogelijkheid tot exclusief genot van het platte dak bovenaan om er photovoltaïsche zonnepanelen op te plaatsen; hij zal dan zelf instaan voor de installatie en het onderhoud ervan en, indien de eigenaar deze PV-panelen effectief installeert, zal hij als tegenprestatie ten opzichte van de andere mede-eigenaars voor de periode tijdens dewelke ze geïnstalleerd zijn en effectief werken de kosten van de gemeenschappelijke elektriciteit van het gebouw (gemeten met een afzonderlijke meter) op zich nemen

HOOFDSTUK II. - REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

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

Artikel 8 - Algemene interpretatieregel.

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

Artikel 9 - Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars, doch niet de comparanten in deze, verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

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

Indien deze samenvoeging werken noodzakelijk maakt in de gemeenschappelijke delen, dan moet de eigenaar, behalve wanneer de comparanten in deze zelf tot samenvoeging overgaat, het voorschrift van artikel 11 hierna in acht nemen.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld, zoals hoger vermeld onder de rubriek "eventuele wijziging van de plannen".

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

De autostaanplaatsen en bergingen kunnen verkocht en/of verhuurd worden aan eender wie met dien verstande dat een mede-eigenaar van een appartement steeds een voorkeurrecht geniet om het goed te huren/kopen aan dezelfde prijs. Wanneer de eigenaar van een autostaanplaats deze wenst te verhuren en/of verkopen zal hij dit bijgevolg per aangetekend schrijven melden aan de syndicus die op zijn beurt alle mede-eigenaar

hierover inlicht. Iedere mede-eigenaar beschikt te rekenen vanaf de mededeling van de syndicus over één maand om zijn voorkeurrecht uit te oefenen. Bij gebreke van een reactie binnen de maand wordt hij verondersteld met de respectieve verkoop/verhuur in te stemmen. Iedere mede-eigenaar die een autostaanplaats verkocht of verhuurt verbindt zich ertoe om op eerste verzoek van een mede-eigenaar, die voornoemde melding aan de syndicus deed, een afschrift van de verkoopakte of het verhuurcontract te bezorgen ter controle van de prijs.

Artikel 10 - Uitzicht van privatieve kavels.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie geplaatst, behalve zoals voorzien in bijzonder gebruiksrecht nummer 2.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de comparanten, of door met hun toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaar slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

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

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

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

Artikel 11 - Werken aan privatieve kavels.

1. Wanneer werken aan privaatieve kavels de stevigheid van gemeenschap-pelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de vier weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

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

3. De eigenaars zijn verplicht ten allen tijde aan de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, teneinde hem toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde echter dat het algemeen belang dit vereist en mits voorafgaande afspraak. De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privaatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere mede-eigenaars hieromtrent nalatig zijn. Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privaatieve kavel bevinden.

4. Het is de mede-eigenaars toegestaan om hun parkeerplaats te laten afsluiten met een niet-dragende lichte wand en toeganspoort, maar uitsluitend in overleg en akkoord met de syndicus, die de modaliteiten daarvoor zal vastleggen in samenspraak met de algemene vergadering zodat er een uniforme aanpak en uitzicht is voor alle parkeerplaatsen.

Artikel 12 - Voorschriften over het gebruik.

1. De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat. Een handelsexploitatie met betrekking tot de levering van goederen is niet toegelaten. Buitenreclame is niet toegelaten.

2. De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschap-pelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften. Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

4. In de kelders worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld. Voor het wassen van auto's en andere voertuigen moet leidingwater worden gebruikt, door middel van de aansluiting voorzien aan de voorkant van het appartementsgebouw rechts van de inrijpoort, aangesloten op een gemeenschappelijke teller.

Artikel 13 - Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief voleigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 14 -Verhuring.

1. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 12 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpe-lijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving

zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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

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

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

5. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privaatieve kavels eerbiedigen.

Artikel 15 - Toezicht.

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

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

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

Artikel 16 - Algemene interpretatieregel.

De eigenaars van privaatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

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

Artikel 17 - Toepassing van deze regel.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen: de eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen

tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

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

Artikel 18 - Nutsvoorzieningen.

- Centrale verwarming: De centrale verwarming is individueel. Om de comparanten toe te laten het gebouw tijdig af te werken zal er mogelijk dienen verwarmd te worden. Het verbruik hiervan en van het droogstoken valt ten laste van de eigenaars-kopers.

- Televisie- en radiodistributie en internet: Ingeval televisie- en radiodistributie en internet bij voltooiing van het gebouw in werking is, zal iedere eigenaar die wenst aan te sluiten op dit distributienet, de aansluitingskosten en de desbetreffende huurgelden betalen.

- Gas en elektriciteit: De verbruikskosten van gas en elektriciteit evenals de betreffende huurgelden zullen door iedere eigenaar betreffende zijn kavel gedragen worden op basis van individueel voorziene meters.

- Water: De verbruikskosten voor de watervoorziening evenals de betreffende huurgelden zullen door iedere eigenaar betreffende zijn kavel gedragen worden op basis van individueel voorziene meters.

- Algemeen: Voor al deze nutsvoorzieningen zijn de aansluitingskosten en de kosten voor de meterkasten ten laste van de kopers en dit ieder in verhouding tot hun verhouding in de gemeenschappelijke delen. De betaling zal gebeuren op voorlegging van facturen van de betrokken nutsvoorzieningsbedrijven.

- Contracten: De comparanten behouden zich het recht voor in naam van de mede-eigenaars contracten af te sluiten met het oog op de levering van water, gas, elektriciteit, radio- en televisiedistributie, telecommunicatie en internet aan het gebouw. De mede-eigenaars geven door het feit van de ondertekening van hun akte van aankoop onherroepelijk volmacht aan de comparanten, teneinde: a) alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten; b) met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht. De aangestelden van deze gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut hebben het recht de gemeenschappelijke delen van het goed te betreden, teneinde de elektriciteitscabine te bereiken, alsook de tellers van elektriciteit, gas en water. Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van

een privatieve kavel volmacht aan de comparanten om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Artikel 19 - Antennes en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering, behalve zoals voorzien in bijzonder gebruiksrecht nummer 2.

Artikel 20 - Onderhouds- en herstellingswerken.

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

2. Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

3. De kosten van onderhoud en herstelling van de **terrassen**, waarvan het privaat genotsrecht respectievelijk aan de appartementen werd toegekend, worden verdeeld als volgt:

* **de kosten** verbonden aan bovenbevloering, beplanking en balustrades van het terras zijn privaat

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

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

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

Artikel 21 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

1. Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

2. Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

3. Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden 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 gemeenschappelijke delen.

Artikel 22 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

1. Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaar, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

2. De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Afdeling 3. - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

Artikel 23 - Brandvoorzorgsmaatregelen

Het leveren en plaatsen van brandblusapparaten maakt geen deel uit van het aannemingscontract. Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk huur- of aankoopprijs, de plaatsingskosten en dergelijke, ten laste van de verkrijgers vallen van de apparte-menten en andere privatieve elementen in evenredigheid tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 24 - Opsomming

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

1. de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

2. de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;

3. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;

4. de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;

5. belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;

6. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 25 - Bijdrage in deze lasten.

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

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

Artikel 26 - Verdeling van de lasten.

1. Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaar van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

2. Bijzondere verdeelsleutels

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

Artikel 27 - Werk- en reservekapitaal.

1. Werkkapitaal

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

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

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaar ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Voor niet verkochte kavels wordt de provisie door de comparant te betalen tot de helft herleid; voor niet verkochte autostaanplaatsen en bergingen betaalt de comparant geen provisie.

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

2. Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodische gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking, herschildering traphall, en dergelijke.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Artikel 28 - Onverdeeldheid - Vruuchtgebruik.

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

Artikel 29 - Overdracht van een kavel.

1. Onbetaalde kosten

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

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

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

- de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

- het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;

- het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien

de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de 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 eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

2. Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een 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 die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

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

3. Reserverekapitaal

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

Artikel 30 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

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

2. Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

3. De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-

eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

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

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

Artikel 31 - Brandverzekering.

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

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

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

3. Genieten als verzekeringnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaar en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaar inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

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

4. De mede-eigenaar hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw. De mede-eigenaar en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaar zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 32 - Aansprakelijkheidsverzekering.

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

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

3. De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaar gesloten door de comparanten. Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de comparant 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-eigenaar uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaar of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 33 - Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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

2. Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de comparant toe.

3. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

4. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernie-

tigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

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

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

Afdeling 4. - De algemene vergadering.

Artikel 34 - Omschrijving.

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

Artikel 35 - Bevoegdheid.

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

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

1. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,

2. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

3. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

4. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

5. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

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

Artikel 36 - Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 37 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

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

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

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

Artikel 38 - Bijeenroeping algemene vergaderingen.

1. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de comparanten.

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

3. De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de mede-eigenaar gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de mede-eigenaar per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd. De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

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

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

Artikel 39 - Samenstelling algemene vergadering.

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

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

3. In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 40 - Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechts-geldig wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaar aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten. Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

Artikel 41 - Bureau van de vergadering.

1. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

2. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaar een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren. De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 42 - Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

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

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

Artikel 43 - Meerderheidsvereisten.

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

2. Voor het berekenen van de stemmen wordt rekening gehouden met het totaal aantal stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars; de blanco-stemmen en onthoudingen worden bij de negatieve stemmen gevoegd.

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

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

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

- over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

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

- over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;

- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

5. De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaar:

- over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de medeëigendom;

- over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Eenparigheid betekent dus eenparigheid van alle mede-eigenaars; alle mede-eigenaars moeten dus op de vergadering aanwezig zijn of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 44 - Notulen van de algemene vergaderingen.

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

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

3. Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan

ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

4. De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

5. Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien. De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving. De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

6. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk. De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Artikel 45 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

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

Afdeling 5. - De syndicus.

Artikel 46 - Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 47 - Benoeming.

1. De eerste syndicus wordt door de comparanten aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als

enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

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

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

4. Bekendmaking.

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

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

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

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

Artikel 48 - Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

- de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaar die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend moet worden getroffen;
- de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;
- de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;
- de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te

stellen;

- waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
- aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in recht op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;
- namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van

onderhoudspersoneel;

- de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
- aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering vóór de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen vóór de overdracht ontstaan;
- in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 49 - Bevoegdheid.

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

2. De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 50 - Aansprakelijkheid.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden. Hij is ertoe gehouden zijn aansprakelijkheid te verzekeren.

Artikel 51 - Raad van beheer.

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

2. De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald. Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

Afdeling 6. - Huishoudelijk reglement.

Artikel 52 - Vaststelling huishoudelijk reglement.

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

2. De comparant kan een dergelijk reglement opstellen. De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

3. Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 53 - Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

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

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

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

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

Afdeling 7. - Diverse slotbepalingen.

Artikel 54 - Keuze van woonplaats.

1. Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

2. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Artikel 55 - Kosten.

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

Artikel 56 - Bevestiging en waarmerking van identiteiten

1. Om te voldoen aan de verplichtingen van de Organieke Wet Notariaat, bevestigt de instrumenterende notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum, evenals de woonplaats van de natuurlijke personen-comparanten overeenstemmen met de gegevens opgenomen in hun identiteitskaarten;

2. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, waarmerkt de instrumenterende notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum, evenals de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in het rijksregister.

De partijen waarvan het rijksregister is vermeld in onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met deze vermelding.

TOELICHTING - AANVAARDING:

De aanwezige partijen bevestigen dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

De instrumenterende notaris heeft partijen gewezen op het voorschrift van artikel 9 § 1 , alinea's 2 en 3 van de wet op het notarisambt, inzake:

- tegenstrijdige belangen en onevenwichtige bedingen;
- hun vrije keuze om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro.

WAARVAN AKTE.

Verleden te #, datum als boven.

Na toelichting en gedeeltelijke voorlezing, zoals hoger vermeld, en goedkeuring van de doorhaling van / woorden, / lijnen en / cijfers, hebben de comparanten, tegenwoordig of vertegenwoordigd zoals gezegd, deze akte met mij, Notaris, ondertekend.

Volgen de handtekeningen. Geregistreerd zestien bladen geen verzendingen te #. Registratie de #. Boek # Blad # Vak #. Ontvangen: vijftwintig euro (€ 25,00). De E.a. Inspecteur wn.a.i. #.