

MS 25.113/B

Heden, twaalf juli negentienhonderd negenennegentig.

Is voor mij, Meester **Marc DE GRAEVE**, notaris te Antwerpen, verschenen:

De naamloze vennootschap "**COORDINATIE ORGANISATIE CONSTRUCTIE**", in het kort "**C.O.C.**", waarvan de maatschappelijke zetel thans gevestigd is te Antwerpen (district Antwerpen), Henri Van Heurckstraat 19, ingeschreven in het handelsregister te Antwerpen onder nummer 197.210 en in het register van de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder nummer 414.111.608, opgericht bij akte verleden voor notaris Yves HOPCHET te Deurne op twee april negentienhonderd vierenzeventig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig april daarna onder nummer 1251-10, waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor ondergetekende notaris op vierentwintig mei negentienhonderd zesennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien juni daarna onder nummer 960619-185.

Voormelde vennootschap wordt alhier, overeenkomstig artikel 13 van de statuten, vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder, de heer Hugo Lodewijk Clothilde CEULEMANS, bestuurder, wonende te 2050 Antwerpen (Linker Oever), Beatrijsslaan 70, tot bestuurder en gedelegeerd bestuurder herbenoemd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van vierentwintig mei negentienhonderd zesennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien juni daarna onder nummer 960619-185.

hierna ook als "**comparant**" of "**bouwheer**" aangeduid.

Comparant verklaart mij, notaris, hetgeen volgt:

#### HET GEBOUW

Comparant is eigenaar van volgend onroerend goed:

Stad Antwerpen (district Berchem)

In het onroerend complex te Antwerpen (district Berchem), op de hoek van de Wapenstilstandlaan en de Potvlietlaan, waarvan de grond volgens titel ten kadaster was bekend wijk A nummer 95/Z/4 voor een oppervlakte van achtduizend driehonderd eenenveertig vierkante meter en wijk A nummer 30/P, voor een oppervlakte van achtduizend honderd vijfenzeventig vierkante meter, in zijn totaliteit groot zestienduizend vijfhonderd zestien vierkante meter, zoals voormelde grond werd afgebeeld en werd onderverdeeld in acht loten op het plan dat daarvan werd opgemaakt door de heer Kris MINTJENS, landmeter-expert, te Malle, op een juni negentienhonderd negentig, welk plan gehecht is gebleven aan de hierna vermelde basisakte:

a. in privatieve eigendom:

De grond afgebeeld als lot 6 op bovengemeld plan, thans ten kadaster bekend onder wijk A nummer 30/V, met een oppervlakte van tweeduizend honderd tweeënzeventig vierkante meter (2.172 m<sup>2</sup>).

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

één/zevende van de onverdeeldheid bestaande uit de toegangsweg met nutsvoorzieningen (lot 8 van het plan), dewelke uitgeeft op de Potvlietlaan.

Zoals voormeld eigendom beschreven is in de basisakte die daarvan werd opgemaakt door notaris DE GRAEVE, voornoemd, op dertig juni negentienhonderd tweeënegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op tweeëntwintig juli daarna, deel 760 nummer 8.

#### Oorsprong van eigendom

De grond hoort de comparant toe om deze onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "ANTWERPSE BOUWBEMIDDELING CENTRALE FINKSPITZER COMPANY", in het kort "FINSPICO", gevestigd te Antwerpen, bij akte verleden door notaris Richard CELIS te Antwerpen, op zeventen september negentienhonderd negenentachtig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op negentien september daarna, deel 9816 nummer 16.

Voormelde vennootschap "FINSPICO" was er eigenares van als volgt:  
- van het perceel gekadaastreerd wijk A nummer 97/Z/4 om het te hebben verkregen van de Belgische Staat bij akte verleden door de heer Adolf BROECKX, Commissaris bij Het Comité tot aankoop van onroerende goederen te Antwerpen op éénentwintig januari negentienhonderd éénenzeventig, overgeschreven op het derde kantoor der hypotheeken te Antwerpen op vijftien februari daarna, deel 5210 nummer 17;

- van het perceel gekadaastreerd wijk A nummer 30/P om het te hebben verkregen van de gemeente Berchem, bij akte verleden door notaris SMETS te Antwerpen op veertien februari negentienhonderd drieënzeventig, overgeschreven op het derde kantoor der hypotheeken te Antwerpen op zestien februari daarna, deel 5672 nummer 13.

#### **DE STATUTEN**

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist comparant het gebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

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

Dit alles wordt bij deze vastgesteld in de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen.

Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door comparant uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder. Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privaatieve kavel wordt overgedragen.

### **RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING**

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor en vanaf de overdracht of de toekenning van tenminste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van mede-eigenaars van het gebouw "Potvlietlaan 5", gelegen te Antwerpen (district Berchem), Potvlietlaan 5".

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, behoudens toepassing van artikel 577-9, paragraaf 5 van de wet. 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 zijn eis niet wordt afgewezen), bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

### **BIJZONDERE BEPALINGEN**

#### 1. Nutsvoorzieningen

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten en om met derden overeenkomsten te sluiten, waarbij, met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut. Daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang, onder meer over gemeenschappelijke gangen, worden verleend, om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Bij akten verleden door notaris Johan KIEBOOMS en ondergetekende notaris, beiden te Antwerpen, op een juli negentienhonderd zesennegentig werd in het voordeel van de "INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR ENERGIEVOORZIENING ANTWERPEN", afgekort "I.M.E.A." te Antwerpen en in het voordeel van de "INTERCOMMUNALE VERENIGING VOOR DE ENERGIEVOORZIENING IN ANTWERPSE GEMEENTEN (EVAG)", te Antwerpen (district Borgerhout), een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang van personeel en allerhande materiaal en voor het plaatsen, herstellen en vervangen van ondergrondse elektriciteitsleidingen gevestigd op voormeld perceel, zoals afgebeeld aan het plan dat aan voormelde akten werd gehecht. Voormelde akten werden overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op vijftwintig juli daarna, deel 2122 nummers 22 en 23.

## 2. Niet verkochte of niet in gebruik genomen kavels

### a) werkkapitaal.

Voor niet-verkochte of nog niet in gebruik genomen kavels wordt de provisie, door de bouwheer te betalen, tot een vierde herleid. Voor niet-verkochte of niet in gebruik genomen autostaanplaatsen betaalt de bouwheer geen provisie.

### b) reservekapitaal.

Voor niet-verkochte kavels wordt door de bouwheer geen reserve-inbreng gestort.

## 3. Verzekeringsspolissen

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen namens hem af te sluiten.

Eventuele kortingen die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet-verkochte kavels worden toegestaan, komen uitsluitend de bouwheer toe.

## 4. Bijeenroeping algemene vergaderingen

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.

De eerste algemene vergadering komt bijeen binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens één vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw zijn overgedragen en door de kopers of gebruikers ervan in gebruik zijn genomen.

## 5. Eerste syndicus

De eerste syndicus wordt door de bouwheer aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering.

## 6. Plannen en uitvoering van werken

De bouwheer behoudt zich het recht voor, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, tijdens de constructiewerken aan de plannen en de uitvoering ervan alle veranderingen aan te brengen die door de bevoegde overheidsinstanties zouden worden opgelegd.

Hetzelfde geldt voor alle veranderingen en wijzigingen om tech-

nische en esthetische redenen, welke naar het oordeel van de architect vereist zijn en waarvoor laatstgenoemde de uitsluitende beoordelingsbevoegdheid bezit.

De kopers van privaatieve kavels zullen, in uitvoering van een be- ding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd, aan de bouwheer volmacht geven om in hun plaats alle akten te onder- tekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van het gebouw worden vastgesteld, wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen moeten worden aange- bracht vooraleer de eerste syndicus werd aangesteld. Voor deze aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen zullen evenwel dezelf- de eisen inzake quorum en meerderheid gelden als voor iedere an- dere statutenwijziging, zoals door de Wet Appartementenrecht op- gelegd.

Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd: de wijziging van de binnenindeling van een privaatieve kavel, het afsluiten van een privaatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voor- zien, de wijzigingen die enkel betrekking hebben op een particu- liere onverdeeldheid in zoverre deze wijziging geen invloed uit- oefent op de reeds verkochte privaatieve delen en in het algemeen, elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, ge- bruik of beheer van de gemeenschappelijke delen noch tot wijzi- ging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN-BASISAKTE GROND**

1. Door de juridische verdeling in privaatieve delen en gemeen- schappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erf- dienstbaarheden tussen de privaatieve kavels. Deze erf- dienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het complex of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrij- ven. Zulks geschiedt onder meer voor licht- en luchtscheppingen evenals van doorgang voor alle leidingen, aflopen, schoorsteen- en verluchtingspijpen, die in het complex aanwezig zijn.

2. Verder verwijst de comparant naar de bepalingen van de hierbo- ven vermelde basisakte en de erin opgenomen erf- dienstbaarheden, welke akte werd verleden door ondergetekende notaris op dertig juni negentienhonderd tweeën- negentig, die onverminderd van toe- passing zijn op het hierboven vermelde perceel en naar de hierbo- ven vermelde akten houdende vestiging van erf- dienstbaarheden in het voordeel van I.M.E.A. en EVAG.

#### **AANGEHECHTE DOCUMENTEN**

Aan deze akte worden gehecht, om er één geheel mee te vormen:

- De plannen van het gebouw, te weten inplantingplan, dwarsdoor- sneden en zijgevels, achtergevel, voorgevel, kelder en gelijk- vloers, eerste en tweede verdieping, derde verdieping en dakplan. De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten, waarmee ze één geheel vormen. De

plannen werden getekend door de heer Jackie GOOSSENS, architect, te 9140 Steendorp, Scouselestraat 40. Hij is de architect van het gebouw.

- De bouwvergunning en het daaraan gehechte brandweerverslag.

## **HOOFDSTUK I.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW**

### **Afdeling 1.- Beschrijving van het gebouw**

#### Artikel 1.- Beschrijving

Het gebouw zal worden opgericht op een perceel grond gelegen te Antwerpen (district Berchem), Potvlietlaan 5, ten kadaster bekend wijk A nummer 30 V, groot tweeduizend honderd tweeënzeventig vierkante meter (2.172 m<sup>2</sup>).

### **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 of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt "privatief gedeelte" of "kavel" genoemd.

#### Artikel 3.- Opsomming private kavel

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende private kavel:

##### 3.1. Ondergrondse verdieping

Op dit niveau bevinden zich een private kelder, genummerd "PK", de private lift genummerd "L1" en een private bergplaats, genummerd "PB". De private kelder "PK" en de private lift "L1" zijn onlosmakelijk verbonden aan de private kavel genummerd "BR 1". De bergplaats vormt een aparte private kavel met eigen aandelen in de gemene delen. Nochtans kan de bergplaats enkel eigendom zijn van een eigenaar van één van de drie private kavel, genummerd "BR 1", "BR 2" en "BR 3".

##### 3.2. Gelijkvloers en eerste verdieping

Op het gelijkvloers en de eerste verdieping bevinden zich de private bureelruimten genummerd "BR 1", bestaande uit:

op het gelijkvloers:

inkom en inkomhal, bureelruimte, sanitaire ruimte 1, sanitaire ruimte 2, lift "L1", trap naar de eerste verdieping;

op de eerste verdieping:

trap van en naar het gelijkvloers, bureelruimte, sanitaire ruimte 3, sanitaire ruimte 4, lift "L1", berging;

##### 3.3. Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich de private bureelruimte genummerd "BR 2", bestaande uit:

inkomhal, bureelruimte, vestiaire, sanitaire ruimte 1, sanitaire ruimte 2, berging;

##### 3.4. Derde verdieping

Op de derde verdieping bevindt zich de private bureelruimte genummerd "BR 3", bestaande uit:

inkomhal, bureelruimte, vestiaire, sanitaire ruimte 1, sanitaire ruimte 2, berging;

##### 3.5. Autostaanplaatsen

Buiten het gebouw bevinden zich, zoals aangeduid op het inplan-

tingplan, veertig privatieve autostaanplaatsen genummerd van "AS1" tot en met "AS40". Elk van deze autostaanplaatsen vormt een aparte privatieve kavel met eigen aandelen in de gemene delen. Nochtans kunnen de autostaanplaatsen enkel eigendom zijn van een eigenaar van één van de drie privatieve kavels, genummerd "BR 1", "BR 2" en "BR 3".

#### Artikel 4.- Onderdelen van privatieve 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 onder meer 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;
- de bevloering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;
- voor wat betreft de kavel "BR 1" de liftschacht en de lift "L1" en de centrale verwarming van deze kavel.

##### Buiten de kavel

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
  - de bellen aan de inkomdeur van de kavels;
  - de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall;
- behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

### **Afdeling 3.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen**

#### Artikel 5.- Omschrijving begrip aandelen

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels, zoals eerder vermeld, aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

#### Artikel 6.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw

##### A. Gemeenschappelijke zaken tussen alle kavels van het gebouw

#### 6.1. Ondergrondse verdieping

de traphal met trappen van en naar het gelijkvloers  
de meterkelder  
de stookplaats  
de gangen tussen de kelders  
de deuren tussen de gemeenschappelijke kelders  
de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen

#### 6.2. Gelijkvloers

de trappen naar de kelder  
de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen  
de tuinaanleg en de manoeuvreerruimten tussen de autostaanplaatsen

#### 6.3. De eerste tot en met derde verdieping

de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen

#### 6.4. Niveau van het dak

het dak met zijn bekleding  
de dakverhoging voor de liften  
de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen

B. Gemeenschappelijke zaken tussen alle kavels van het gebouw doch die uitsluitend dienstig zijn voor de kavels "BR 2" en "BR 3"

#### 6.5. Ondergrondse verdieping

de liftschacht van lift "L2", de centrale verwarming voor de kavels "BR 2" en "BR 3" en de gemene delen aan de achterzijde van het gebouw

#### 6.6. Gelijkvloers

de inkom en de traphal aan de achterzijde van het gebouw  
de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik van de inkom aan de achterzijde van het gebouw

de traphal met trappen naar de verdiepingen aan de achterzijde van het gebouw

de lift "L2" met liftschacht

#### 6.7. De eerste tot en met derde verdieping

de traphal met trappen naar de verdiepingen aan de achterzijde van het gebouw

de lift "L2" met liftschacht

#### Artikel 7.- Gemeenschappelijke zaken

7.1. Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars, die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt

De hiernavolgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

de grond

de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven

de gangen tussen de kelders

het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten



de bekleding en versiering van de gevels  
de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning en traliewerk  
het dak met zijn bedekking  
de schouwen, verluchttingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan  
de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne, met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zouden geplaatst worden  
de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radio-distributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik hetzij ter uitsluitend gebruik van private kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden  
In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

#### 7.2. Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen

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

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken. De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 25 hierna.

Het betreft de gemeenschappelijke zaken die zijn vermeld onder de nummers 6.5., 6.6. en 6.7. en die enkel kunnen worden gebruikt door de eigenaars van de kavels "BR 2" en "BR 3".

#### Afdeling 4.- Toekenning van het aandeel in de gemeenschappelijke delen

##### Artikel 8.- Gemeenschappelijke delen

In de hiernavolgende beschrijving wordt het onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke delen uitgedrukt in duizendsten. Hieronder wordt telkens verstaan zoveel duizendsten in "de gemeenschappelijke ruimten en de gemeenschappelijke zaken waaronder de grond". Onder de grond wordt verstaan zowel het privaat gedeelte van de grond (lot 6) als één/zevende van de onverdeelde eigendom van de toegangsweg met nutsvoorzieningen (lot 8), dewelke uitgaat op de Potvlietlaan en die in onverdeelde eigendom toebehoort aan de eigenaars van de zeven loten van het onroerend complex zoals vermeld in de hierboven vermelde basisakte van dertig juni negentienhonderd tweeënnegentig.

##### ONDERGRONDSE VERDIEPING

de private kelder "PK" verbonden aan "BR1": veertig aandelen: 40

de private bergplaats "PB": tien aandelen: 10

##### GELIJKVLOERS EN EERSTE VERDIEPING

de bureelruimten "BR1": vierhonderd vijftig aandelen: 450

##### TWEDE VERDIEPING

de bureelruimte "BR2": tweehonderd dertig aandelen: 230

DERDE VERDIEPING

de bureelruimte "BR3": tweehonderd dertig aandelen: 230

PARKING

Aan elk van de veertig autostaanplaatsen "AS" wordt één aandeel toegekend, hetzij samen veertig aandelen: 40

**Totaal: duizend/duizendste:** 1.000

**HOOFDSTUK II.- REGLEMENT VAN Mede-eigendom**

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

Artikel 9.- Algemene interpretatieregel

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

Artikel 10.- Splitsing en samenvoeging van kavels

Het is de eigenaars, doch niet de bouwheer, 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 de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat, het voorschrift van artikel 12 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

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

Artikel 11.- Uitzicht van privatieve kavels

11.1 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.

11.2 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.

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

11.4 Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bedien-

de 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.

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

11.6 Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de afscherming van de ramen door zonneblinden of zonneschermen.

11.7 De kavels mogen bestemd worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep. De eigenaars van deze kavels mogen aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de kavels, voor zover de verlichting ervan de gebruikers van de andere kavels niet kan storen en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

#### Artikel 12.- Werken aan privatieve kavels

12.1 Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

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

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus.

Is het advies negatief, dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen.

Is geen advies binnen de gestelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's tot uitvoering van de werken overgaan.

12.2 Indien werken aan een privatieve 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.

#### Artikel 13.- Voorschriften over het gebruik

13.1 De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen ervoor dat elektrische- of telecommunicatietoestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dien-

stenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteit- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

13.2 In de kavels worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld.

#### Artikel 14.- Gebruik - Terminologie

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot gebruik" aangeduid ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief voleigendomsrecht, dat op een privaatieve 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 gebruik aan een derde wordt verleend.

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

#### Artikel 15.- Verhuring

15.1 De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk en aldus ook aan iedere gebruiker, in de zin als omschreven in artikel 14.

15.2 Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot gebruik zal de gebruiker 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 13 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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

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

15.5 De eigenaars van privaatieve kavels, waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot gebruik is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de gebruikers 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.

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

#### Artikel 16.- Toezicht

16.1 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.

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

16.2 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 eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

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

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

#### Artikel 17.- 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 mede-eigendom dit toelaat.

#### Artikel 18.- Toepassing van deze regel

18.1 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, 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.

18.2 Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

#### Artikel 19.- Antenne en ontvangers

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan in-

gevolge een beslissing van de algemene vergadering.

#### Artikel 20.- Onderhoud- en herstellingswerken

20.1 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.

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

#### Artikel 21.- Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

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

21.2 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.

21.3 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

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

22.2 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.- Opsomming

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

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

23.2 de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;

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

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

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

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

#### Artikel 24.- Bijdrage in deze lasten

24.1 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, die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

24.2 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 25.- Verdeling van de lasten

##### 25.1 Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal DUIZEND (1.000) aandelen), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

##### 25.2 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. Aangezien de hierboven toegekende bijzondere gebruiksrechten uitsluitend betrekking hebben op zaken die worden gebruikt door de gebruikers van de bureelruimten "BR2" en "BR3" worden deze lasten verdeeld tussen beiden, ieder voor de helft.

#### Artikel 26.- Werk- en reservekapitaal

##### 26.1 Werkkapitaal

Met de term "werkkapitaal" wordt aangeduid: de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarming- 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 privatieve kavel door de bouwheer bepaald en, zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de beta-

ling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke 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-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd en wordt, zonedig, het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Voor niet-verkochte kavels wordt de provisie, door de bouwheer te betalen, tot de helft herleid. Voor niet-verkochte autostaanplaatsen betaalt de bouwheer 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.

#### 26.2 Reservekapitaal

Met de term "reservekapitaal" wordt aangeduid: de som van de periodieke inbrengen van gelden, bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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 27.- Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

Ingeval 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 28.- Overdracht van een kavel

##### 28.1 Onbetaalde kosten

Ingeval 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:

28.1.1 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;

28.1.2 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;

28.1.3 de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaand verschuldigde bedragen, tengevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien op-



eisbaar wordt;

28.1.4 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 via het reservekapitaal worden besteed;

28.1.5 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 het aan partijen gemeld indien de syndicus niet binnen de twee weken van het verzoek geantwoord heeft. De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaars, 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.

## 28.2 Werkkapitaal

Ingeval 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 gebruik- 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.

## 28.3 Reservekapitaal

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 29.- Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

29.1 De mede-eigenaar, die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de maand na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling wordt gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd.

Van dan af lopen van rechtswege intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging, op basis van een rentevoet van één procent per maand.

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.

29.2 De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, 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.

29.3 Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar, door de ondertekening van de akte van aankoop, van zijn privaatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af: alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privaatieve kavel kan laten gelden en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd. Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

#### Artikel 30.- Brandverzekering

30.1 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 privaatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

30.2 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 er afvallen of er uitvallen 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 privaatieve 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.

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

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de

evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

30.4 De mede-eigenaars 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 ingeval van kwade trouw.

De mede-eigenaars 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-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

#### Artikel 31.- Aansprakelijkheidsverzekering

31.1 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.

31.2 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-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en iedere gebruiker van een privaat kavel in het gebouw.

31.3 De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen 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 een zelfde volmacht, zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

#### Artikel 32.- Gemeenschappelijke baten en inkomsten

32.1 De mede-eigenaars 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.

32.2 Kortingen evenwel, die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet-verkochte kavels worden toegestaan, komen uitsluitend de bouwheer toe.

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

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, gebruikers of

derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht ingeval 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 hierop op te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijftien procent 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 privaatieve 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 33.- Omschrijving

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

#### Artikel 34.- Bevoegdheid

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

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

34.1 de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen van de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privaatieve delen uit te voeren werken;

34.2 het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;

34.3 de verkrijging van onroerende goederen, bestemd om gemeenschappelijk te worden;

34.4 de wijziging van de statuten, daarin begrepen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;

34.5 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 uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

#### Artikel 35.- 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 36.- Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

36.1 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 één vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw zijn overgedragen en door de kopers of gebruikers ervan in gebruik zijn genomen.

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

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

#### Artikel 37.- Bijeenroeping algemene vergaderingen

37.1 De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.

37.2 De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus of volgens de hiernavermelde modaliteiten.

37.3 De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief, aan de mede-eigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats of worden de mede-eigenaars 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.

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

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

#### Artikel 38.- Samenstelling algemene vergadering

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

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

38.3 Ingeval 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 39.- Quorum

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars 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, dewelke zal beraadslagen, ongeacht het aan-

tal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

#### Artikel 40.- Bureau van de vergadering

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

40.2 Bij ontstentenis van een 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-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezitten, de oudste in jaren onder hen.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

#### Artikel 41.- Stemrecht op de algemene vergadering

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

41.2 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-eigenaars beschikken.

41.3 Een persoon die 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.

41.4 Bij de aanvang van de vergadering wordt 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 42.- Meerderheidsvereisten

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

42.2 Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen noch met nietige stemmen.

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

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

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

42.3.3 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.

42.4 De algemene vergadering beslist met een meerderheid van

vier vijfden der stemmen:

42.4.1 over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

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

42.4.3 over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte ingeval van gedeeltelijke vernietiging;

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

42.4.5 over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

42.5 De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

42.5.1 over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

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

#### Artikel 43.- Notulen van de algemene vergaderingen

43.1 Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris en de stem-opnemers. De leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

43.2 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.

43.3 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.

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

43.5 Beslissingen, die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot gebruik zijn genomen, worden ter kennis van de gebruiker gebracht door degene die het recht of de toelating verleent. Hij moet de koper of gebruiker melden dat de beslissingen in een register zijn opgete-

kend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot gebruik 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 gebruiker kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

43.6 Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot gebruik zijn genomen, zijn aan degenen die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De gebruiker wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus, die hem daarover inlicht bij ter post aangekonde brief binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

#### Artikel 44.- 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 mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

#### Afdeling 5.- De syndicus

##### Artikel 45.- Algemene opdracht

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

##### Artikel 46.- Benoeming

46.1 De eerste syndicus wordt door de bouwheer 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.

46.2 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.

46.3 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.

##### 46.4 Bekendmaking

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.

46.5 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 iedere belanghebbende mogelijk moeten maken de syndicus onverwijld te bereiken.

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

#### Artikel 47.- Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht:

47.1 de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars, die minstens één 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;

47.2 de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;

47.3 de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;

47.4 de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot gebruik, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

47.5 alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

47.6 waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

47.7 het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheeren;

47.8 aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

47.9 de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in rechte op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;

47.10 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;

47.11 de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeen-

schappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

47.12 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;

47.13 in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

#### Artikel 48.- Bevoegdheid

48.1 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.

48.2 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 49.- 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.

#### Artikel 50.- Vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

#### Artikel 51.- Raad van beheer

51.1 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.

51.2 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

52.1 De statuten van het gebouwen 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.

52.2 De bouwheer 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 waar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

52.3 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 bouwheer of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de bouwheer 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 dezelfde 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

54.1 Iedere mede-eigenaar die geen keuze van woonplaats in België heeft gedaan 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.

54.2 Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de private kavel waarvan hij eigenaar is.

#### **SLOTBEPALINGEN**

##### a) Keuze van woonplaats

Tot uitvoering van deze akte kiest de comparant woonst in zijn voormelde maatschappelijke zetel.

##### b) Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Heer Hypotheekbewaarder wordt ervan ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen hoofdens enige bepaling van deze akte.

##### c) Bevestiging van identiteit

Ondergetekende notaris bevestigt, voor zoveel als nodig de identiteit van partijen op zicht van de door de wet vereiste stukken.

##### d) Kosten

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

##### e) Bodemattest

De comparant verklaart de draagwijdte inzake de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van het bodemsaneringdecreet van de Vlaamse Raad van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijffennegentig te kennen.

De comparant verklaart dat er op de grond van voorschreven eigendom bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen

veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, § 1 van het Bodemsaneringdecreet.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen heeft de comparant voorafgaandelijk dezer een bodemattest aangevraagd, welk attest werd afgeleverd door de OVAM op dertig maart negentienhonderd negenenegentig. Dit attest luidt als volgt :

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Opmerking:

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Dit attest vervangt alle vorige attesten."

De comparant verklaart met betrekking tot de grond van voorschreven eigendom geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Antwerpen, op datum als voormeld.

Na voorlezing aan comparant heeft deze de akte met mij, notaris, ondertekend.

(volgen de handtekeningen).

Geregistreerd vijftien bladen een renvooien te Antwerpen, eerste kantoor der registratie op 19-07-1999 boek 5N12 blad 56 vak 20 (F.1038/99) ontvangen DUIZEND FRANK (1000F), getekend De Ontvanger ai. R. VAN BOGAERT