

Het jaar tweedulzand zestien.

Op twee november.

Voor mij, **Kristel DEFLANDER**, geassocieerd notaris, vennoot van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**Deflander & Vanberghen, geassocieerde notarissen**", met zetel te Oud-Turnhout, Steenweg op Turnhout 106.

Is verschenen:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**PIERRE D'ANVERS**", met maatschappelijke zetel te 2300 Turnhout, Patersstraat 59, ondernemingsnummer 0552.714.215, RPR Antwerpen - afdeling Turnhout, opgericht onder de naam "HENDRICKX BELEGGINGEN" blijkens akte verleden voor notaris Wim Vanberghen te Oud-Turnhout op 14 mei 2014, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 4 juni 2014 onder nummer 14111647, waarvan de statuten laatst gewijzigd werden ingevolge akte verleden voor notaris Wim Vanberghen te Oud-Turnhout op 17 februari 2016, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 1 maart nadien onder nummer 16031206.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 14 van de statuten, door haar zaakvoerder, te weten de heer HENDRICKX Dries Gustaaf Aline, geboren te Turnhout op 27 november 1967, nationaal nummer 67.11.27-031.61, wonende te 2300 Turnhout, Patersstraat 59, tot deze functie benoemd in voormelde oprichtingsakte.

Welk comparant mij, notaris, verklaard heeft hetgeen volgt:

Titel 1 - Voorafgaandelijke verklaringen.

1. Eigendom.

De comparant verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

stad ANTWERPEN - zesendertigste afdeling - Hoboken - eerste afdeling:

Een building, op en met de grond en aanhoorigheden, staande en gelegen aan Antwerpsesteenweg 207, volgens titel bekend sectie B, nummer 121/T/9, volgens huidig kadaster bekend sectie B, nummer 121T9P0000, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van vijf are vijfentachtig centiare (5a85ca).

Eigendomstitel.

Voorschreven goed hoort de comparant toe ingevolge aankoop van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "IMMO TVR & CO", blijkens akte verleden voor notaris Wim Vanberghen te Oud-Turnhout en notaris Wouter Nouwkens te Malle op 21 juni 2016, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen onder nummer 59-T-01/07/2016-13060.

Voorschreven goed hoorde daarvoor toe aan de naamloze vennootschap "IMMO-T.V.R.", ingevolge inbreng in natura door de heer Teunkens Franciscus Josephus Julianus en zijn echtgenote mevrouw Van Rompaey Augusta Melania, naar aanleiding van de oprichting van deze vennootschap, blijkens akte verleden voor notaris Wim De Smedt te Wommelgem op 1 augustus 1989, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 28 augustus nadien, volume 9797 artikel 14,

Blijkens akte verleden voor notaris Marc Sledsens te Antwerpen op 25 april 2013, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen onder nummer 59-T-02/05/2013-07145, werd voormelde naamloze vennootschap "IMMO-T.V.R." gespilst, werd de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "IMMO TVR & CO", voornoemd, opgericht, en verkreeg "IMMO TVR & CO" de bij deze verkochte goederen.

Hogergenoemde echtgenoten TEUNKENS-VAN ROMPAEY waren voordien elgenaars

van de gebouwen om deze zelf te hebben opgericht op de grond welke zij aankochten van mevrouw RYCKBOSCH Magdalena, ingevolge een akte verleden voor notaris Emmanuel De Smedt te Wommelgem op 22 juni 1972, overgeschreven op derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 11 juli nadien, deel 5504 nummer 19.

2. Erfdienstbaarheden.

De comparant verklaart geen kennis te hebben van enige erfdienstbaarheid vermeld in vorige akten, en verklaart zelf geen enkele erfdienstbaarheid te hebben gevestigd op het hierboven beschreven goed, behoudens het hierna vermelde.

3. Inzicht.

De comparant verklaart dat voormeld onroerend goed in feite is onverdeeld in acht appartementen (waarvan één met tuin, en één met tuin en tuinberging), drie studio's en zes garageboxen, dewelke hij afzonderlijk wenst te verkopen.

4. Stedenbouwkundige vergunningen.

Door architect Frans De Hondt werden op 20 oktober 1971 plannen opgemaakt voor het bouwen van voormeld appartementsgebouw. Deze plannen zijn destijds onderworpen geweest aan de goedkeuring van de bevoegde overheid.

De stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot voorschreven goed werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Hoboken op 24 januari 1972.

Door architect Bart Van de Velde te Brasschaat werd op 4 augustus 2016 een geactualiseerd plan opgemaakt van voormeld gebouw, welk plan aan onderhavige akte gehecht wordt zoals hierna vermeld.

5. Bijlagen.

De comparant heeft mij volgende documenten overhandigd om aan deze gehecht te blijven en er samen mee te worden geregistreerd: het plan getekend door architect Bart Van de Velde te Brasschaat op 4 augustus 2016.

Plan.

Het laatstgenoemde bijvoegsel, te weten het plan getekend door architect Bart Van de Velde te Brasschaat op 4 augustus 2016, werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen onder nummer 11019-10078 en werd, naar verklaring van partijen, sindsdien niet meer gewijzigd.

Het plan wordt – na door partijen en de notarissen ne varietur te zijn getekend – aan deze akte gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving aangeboden.

Partijen vragen toepassing van artikel 26, derde lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1, 4e lid van de Hypotheekwet.

Dit document vormt samen met onderhavige akte de basisakte van het gebouw. Deze documenten vervolledigen elkaar en vormen één geheel, derwijze dat zij dienen gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband.

6. Bijzondere voorwaarden.

De comparant verklaart dat in een basisakte, verleden voor notaris Ferdinand Ghys te Hoboken op 31 januari 1972, nadien behoorlijk overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, met betrekking tot het appartementsgebouw opgericht op het aanpalende kadastrale perceel gekend te Antwerpen – zesendertigste afdeling – Hoboken – eerste afdeling, Antwerpsesteenweg 203, sectie B, nummer 120Y6P0000, ondermeer letterlijk het volgende vermeld staat:

"ERFDIENSTBAARHEDEN.

Ten titel van erfdienstbaarheid ten laste van het hoofdgebouw in voordeel van de garageboxen, wordt er bij deze bedongen en aangenomen dat:

- 1. de doorgang in het hoofdgebouw steeds alle verkeer van personen en voertuigen zal moeten doorlaten, derwijze dat het normale gebruik van de garageboxen verzekerd is;*
- 2. de afvoerbuis van het water komende van de garageboxen naar de straatriool zal ondermeer liggen onder de vloer van de doorgang in het hoofdgebouw en*

alle noodzakelijke onderhoud- en herstellingswerken zullen moeten worden toegelaten in dezelfde doorgang.

3. *Bijzondere bepaling. De aanpalende erven zullen Insgelijks mogen gebruik maken van voormelde doorrij met voertuig, op voorwaarde, dat zij mede-eigenaars zijn in de gemene delen van het onderhavige appartementsgebouw. Van dit recht van doorgang kan ook gebruik gemaakt worden door de huurders van de desgevallend opgerichte garageboxen op de naastliggende percelen."*

De kopers van private kavels in voormeld appartementsgebouw treden dienaangaande in de rechten en plichten van de comparant in deze.

7. Stedenbouw en ruimtelijke ordening.

Stedenbouw.

a/ stedenbouwkundig uittreksel.

Blijkens de voorhanden zijnde gegevens werd de stad Antwerpen, waarin voorschreven goed gelegen is, reeds opgenomen op de lijst waarvan sprake in artikel 7.6.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de dato 15 mei 2009.

De comparant verklaart voorafgaandelijk dezer een kopie ontvangen te hebben van het stedenbouwkundig uittreksel betreffende het bij deze verkochte goed de dato 4 februari 2016, hetwelk niet meer dan één jaar voor heden werd afgeleverd.

b/ artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De comparant verklaart door ondergetekende instrumenterende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

c/ artikel 5.2.1., § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Ondergetekende instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van het artikel 5.2.1., §1 van voormelde Vlaamse Codex, zoals eveneens blijkt uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel:

1. dat voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werd afgeleverd: 24/01/1972 – afbraak bestaande woning en bouwen van een appartementsgebouw;
2. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan Antwerpen de dato 03/10/1979 is: woongebieden + aanvullende voorschriften.
Het goed is daarenboven gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen"
3. dat zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41. tot en met 6.1.43.;
4. dat er op het goed geen voorkeurecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1.;
5. dat er geen verkavelingsvergunning werd afgeleverd;
6. dat er geen krachtens artikel 4.2.12., § 2, 2^o voor de overdracht verplicht as-built attest is uitgereikt en gevalideerd.
7. dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De instrumenterende notaris vermeldt dat de eventuele inbreuken met betrekking tot de publiciteit en/of onderhandse overeenkomst zijn rechtgezet bij onderhavige akte. De partijen bevestigen dit en verklaren voor zoveel als nodig bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieverplichting

d/ vergunningen.

De comparant verklaart dat hij zelf geen vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd en dat er bij zijn weten geen stedenbouwkundige overtredingen werden vastgesteld.

8. Vlaams Bodemdecreet.

1. De comparant doet opmerken dat onderhavige akte moet worden aanzien als een overdracht van gronden zoals bedoeld in het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
Hij verklaart, als overdrager in de zin van dit decreet, voor het bestaan van de overeenkomst het bodemattest te hebben aangevraagd bij OVAM en de inhoud hiervan te hebben meegedeeld aan de belanghebbenden, verwervers in de zin van het Vlaams Bodemdecreet.
De inhoud van de bodemattesten, afgeleverd door OVAM op 28 oktober 2016, luidt als volgt:
"2. Inhoud van het bodemattest
De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."
2. De comparant verklaart verder uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van onderhavige akte, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.
3. De comparant verklaart bovendien met betrekking tot voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
4. De comparant verklaart dat hij in navolging van artikel 101, paragrafen 1 en 2, van het voormeld decreet, op de hoogte werden gebracht van de inhoud van het bodemattest voor ondertekening van onderhavige akte.
5. De comparant is met betrekking tot voorschreven goed geen enkele vrijwaring verschuldigd aan de latere kopers met betrekking tot de verplichtingen (technisch verslag, grondverzettoelating, bodembeheerrapport, ...) en de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet (Hoofdstuk XIII van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming).
6. In geval van verkoop te goeder trouw, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade en kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaren zij dat de comparant hiervoor tot geen vrijwaring zullen zijn gehouden.

9. Waterparagraaf

De instrumenterende notaris verklaart, op basis van de inlichtingen die dienaangaande ter beschikking zijn, dat voorschreven goed **niet** gelegen is in:

- mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering, zoals bedoeld in artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gewijzigd bij decreet van 19 juli 2013
- een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone, zoals bedoeld in artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gewijzigd bij decreet van 19 juli 2013
- een risicozone voor overstroming, zoals bedoeld in artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

STATUTEN VAN HET GEBOUW (basisakte + reglement van mede-eigendom)
--

Thans verklaart de comparant dat hij voornemens is de verschillende appartementen, studio's en garageboxen waaruit het goed is samengesteld, afzonderlijk te verkopen.

De comparant verklaart de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het appartementencomplex vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

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

BENAMING VAN HET APPARTEMENTENCOMPLEX

Het complex krijgt de benaming "RESIDENTIE ANTWERPSESTEENWEG 207".

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

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

De vereniging draagt de benaming "Vereniging van mede-eigenaars "RESIDENTIE ANTWERPSESTEENWEG 207"". Zij heeft haar zetel in het appartementsgebouw zelf. Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

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 appartementencomplex.

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 zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Niettegenstaande artikel 577-5, §3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

HOOFDSTUK I. BASISAKTE VAN HET WONINGCOMPLEX.

Afdeling 1. Beschrijving van het appartementsgebouw.

stad ANTWERPEN - zesendertigste afdeling - Hoboken - eerste afdeling:

Een appartementsgebouw, op en met de grond en aanhorigheden, staande en gelegen aan Antwerpsesteenweg 207, volgens titel bekend sectie B, nummer 121/T/9, volgens huidig kadaster bekend sectie B, nummer 121T9P0000, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van vijf are vijfentachtig centiare (5a85ca).

Afdeling 2. Beschrijving van de privaatieve kavels.

Artikel 1. Omschrijving begrip kavels.

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

Deze beschrijving wordt gedaan op basis van voormelde plannen opgemaakt door architect Bart Van de Velde te Brasschaat op 5 juli 2016.

De aanduidingen "links" en "rechts" dienen begrepen te worden vanuit het standpunt waarbij het appartementsgebouw wordt bekeken staande voor het gebouw, dus vanuit de Antwerpsesteenweg, met het aangezicht gericht naar de Inkomhal van het gebouw.

Artikel 2. Opsomming privaatieve kavels.

Op het gelijkvloers bevinden zich twee appartementen en zes garageboxen.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee appartementen en één studio.

Op de tweede verdieping bevinden zich twee appartementen en één studio.

Op de derde verdieping bevinden zich twee appartementen en één studio.

Beschrijving van de privatieve kavels.

GELIJKVLOERSE VERDIEPING.

Kavel GARAGEBOX 21

De garagebox, gelegen achter het appartementsgebouw, genummerd GARAGEBOX 21 op het hier aangehechte plan, begrijpende:

1. in privatieve eigendom: de eigenlijke garagebox met poort
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven/duizendsten (7/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie B, nummer 121N11P0009.

Kavel GARAGEBOX 22

De garagebox, gelegen achter het appartementsgebouw, genummerd GARAGEBOX 22 op het hier aangehechte plan, begrijpende:

1. in privatieve eigendom: de eigenlijke garagebox met poort
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven/duizendsten (7/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie B, nummer 121N11P0010.

Kavel GARAGEBOX 23

De garagebox, gelegen achter het appartementsgebouw, genummerd GARAGEBOX 23 op het hier aangehechte plan, begrijpende:

1. in privatieve eigendom: de eigenlijke garagebox met poort
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven/duizendsten (7/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie B, nummer 121N11P0011.

Kavel GARAGEBOX 24

De garagebox, gelegen achter het appartementsgebouw, genummerd GARAGEBOX 24 op het hier aangehechte plan, begrijpende:

1. in privatieve eigendom: de eigenlijke garagebox met poort
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven/duizendsten (7/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie B, nummer 121N11P0012.

Kavel GARAGEBOX 25

De garagebox, gelegen achter het appartementsgebouw, genummerd GARAGEBOX 25 op het hier aangehechte plan, begrijpende:

1. in privatieve eigendom: de eigenlijke garagebox met poort
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven/duizendsten (7/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie B, nummer 121N11P0013.

Kavel GARAGEBOX 26

De garagebox, gelegen achter het appartementsgebouw, genummerd GARAGEBOX 26 op het hier aangehechte plan, begrijpende:

1. in privatieve eigendom: de eigenlijke garagebox met poort
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven/duizendsten (7/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie B, nummer 121N11P0014.

Kavel APPARTEMENT 1

Het appartement, gelegen links op het gelijkvloers, genummerd APPARTEMENT 1 op het hier aangehechte plan, begrijpende:

1. in privatieve eigendom: inkomhal, woonkamer, keuken, badkamer, twee slaapkamers en tuin
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en elf/duizendsten (111/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie B, nummer 121N11P0001.

Kavel APPARTEMENT 2

Het appartement, gelegen rechts op het gelijkvloers, genummerd APPARTEMENT 2 op het hier aangehechte plan, begrijpende:

1. in privatieve eigendom: inkomhal, woonkamer, keuken, berging, badkamer, één slaapkamer en tuin met tuinberging
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en twaalf/duizendsten (112/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie B, nummer 121N11P0002.

EERSTE VERDIEPING.

Kavel APPARTEMENT 3

Het appartement, gelegen links op de eerste verdieping, genummerd APPARTEMENT 3 op het hier aangehechte plan, begrijpende:

1. in privatieve eigendom: inkomhal, woonkamer, keuken, badkamer, twee slaapkamers en terras
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/duizendsten (100/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie B, nummer 121N11P0003.

Kavel STUDIO 4

De studio, gelegen midden op de eerste verdieping, genummerd STUDIO 4 op het hier aangehechte plan, begrijpende:

1. in privatieve eigendom: inkomhal, woonkamer, keuken en badkamer
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfenveertig/duizendsten (45/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie B, nummer 121N11P0015.

Kavel APPARTEMENT 5

Het appartement, gelegen rechts op de eerste verdieping, genummerd APPARTEMENT 5 op het hier aangehechte plan, begrijpende:

1. in privatieve eigendom: inkomhal, woonkamer, keuken, badkamer, twee slaapkamers en terras
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/duizendsten (100/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie B, nummer 121N11P0004.

TWEDE VERDIEPING.

Kavel APPARTEMENT 6

Het appartement, gelegen links op de tweede verdieping, genummerd APPARTEMENT 6 op het hier aangehechte plan, begrijpende:

1. in privatieve eigendom: inkomhal, woonkamer, keuken, badkamer, twee slaapkamers en terras
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/duizendsten (100/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie B, nummer 121N11P0005.

Kavel STUDIO 7

De studio, gelegen midden op de tweede verdieping, genummerd STUDIO 7 op het hier aangehechte plan, begrijpende:

1. in privatieve eigendom: inkomhal, woonkamer, keuken en badkamer
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfenveertig/duizendsten (45/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie B, nummer 121N11P0016.

Kavel APPARTEMENT 8

Het appartement, gelegen rechts op de tweede verdieping, genummerd APPARTEMENT 8 op het hier aangehechte plan, begrijpende:

1. in privatieve eigendom: inkomhal, woonkamer, keuken, badkamer, twee slaapkamers en terras
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/duizendsten (100/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie B, nummer 121N11P0006.

DERDE VERDIEPING.

Kavel APPARTEMENT 9

Het appartement, gelegen links op de derde verdieping, genummerd APPARTEMENT 9 op het hier aangehechte plan, begrijpende:

1. in privaatieve eigendom: inkomhal, woonkamer, keuken, badkamer, twee slaapkamers en terras
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/duizendsten (100/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie B, nummer 121N11P0007.

Kavel STUDIO 10

De studio, gelegen midden op de derde verdieping, genummerd STUDIO 10 op het hier aangehechte plan, begrijpende:

1. In privaatieve eigendom: inkomhal, woonkamer, keuken en badkamer
2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfenveertig/duizendsten (45/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie B, nummer 121N11P0017.

Kavel APPARTEMENT 11

Het appartement, gelegen rechts op de derde verdieping, genummerd APPARTEMENT 11 op het hier aangehechte plan, begrijpende:

1. in privaatieve eigendom: inkomhal, woonkamer, keuken, badkamer, twee slaapkamers en terras
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/duizendsten (100/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie B, nummer 121N11P0008.

Artikel 3. Onderdelen van 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 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 kozijn, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- 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 schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon/videfoon en deuropener;
- 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/videfoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen, buiten aan de voorgevel of aan de straatkant, behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Afdeling 3. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 4. Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privaatieve 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 5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

- de grond onder en rond het gebouw;
- 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;
- de gemeenschappelijke inkom;
- de gemeenschappelijke traphallen met trappen;
- het dak met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden;
- de leidingen en tellers/meters voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;
- de parfooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik;
- de binnenverlichting in de gemeenschappelijke delen;
- de betonnen constructie van de terrassen, exclusief de bevoering of andere bedekking van het terras;
- de dakverdieping omvattende de centrale verwarming.

In het algemeen alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één enkele kavel.

Afdeling 4. Verdeling van de gemene aandelen.

Eelce privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt duizend (1.000) eenheden.

Deze worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door architect Bart Van de Velde te Brasschaat op 27 oktober 2016, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel:

Schema:

Appartementen en studio's	Aandelen
APPARTEMENT 1	111
APPARTEMENT 2	112
APPARTEMENT 3	100
STUDIO 4	45
APPARTEMENT 5	100
APPARTEMENT 6	100
STUDIO 7	45
APPARTEMENT 8	100
APPARTEMENT 9	100
STUDIO 10	45
APPARTEMENT 11	100
Garageboxen	Aandelen
GARAGEBOX 21	7
GARAGEBOX 22	7

GARAGEBOX 23	7
GARAGEBOX 24	7
GARAGEBOX 25	7
GARAGEBOX 26	7
TOTAAL	1.000

HOOFDSTUK II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

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

Artikel 1. 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 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan elgenaars van een kavel van het woningcomplex.

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

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het appartementencomplex in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van artikel 4 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 omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels.

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.
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 zonne- of windenergie geplaatst. Schotelantennes zijn enkel toegelaten als zij op uniforme wijze worden gehangen en zodanig dat ze het uitzicht van het bouwwerk niet schaden. Zij zijn in geen geval toegelaten aan de voorgevel van het gebouw. Het plaatsen van schotelantennes dient goedgekeurd te worden door de algemene vergadering.
3. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.
4. De naamplaatjes van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie en in de lift dienen een eenvormig uitzicht te hebben. De syndicus waakt hierover.
5. De zonneblinden en luifels dienen een eenvormig uitzicht te hebben. Glasgordijnen en overgordijnen mogen altijd worden gehangen, doch conform de beslissing van de algemene vergadering met gewone meerderheid van stemmen.
6. Het is de kavels toegestaan vliegenramen te plaatsen op voorwaarde dat deze dezelfde kleur hebben als de ramen waarvoor zij worden geplaatst.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.

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 woningcomplex, 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 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 private 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 5. Voorschriften omtrent het gebruik.

1. Alle kavels zijn bestemd tot privé-bewoning.
Het is alleszins verboden een kavel te gebruiken voor de uitoebing van een kleinhandel.
Elke reclame aan de gevel is verboden, met uitzondering van borden voor tekoopstelling of verhuring van de private kavels.
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.
3. 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 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. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.
4. Enkel het houden van kleine huisdieren met name kleine honden, katten, kleine vogels in een vogelkooi en hamsters in een kooi zijn toegelaten en dit voor zover zij in verhouding zijn tot de grootte van het appartement en voor zover zij de overige bewoners en/of bezoekers van het complex niet hinderen op een wijze die een normale burenhinder te boven gaat.

Artikel 6. 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 vol-eigendomsrecht, dat op een private 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 die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 7. Verhuring.

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. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

2. 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 3 tot en met 5 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.
3. Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een private 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.
4. 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.
5. De eigenaars van private 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 huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.
6. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het woningcomplex en de bestemming van de private kavels eerbiedigen.
7. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een private kavel is verboden, tenzij voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

Artikel 8. Toezicht.

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.

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 private 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 private kavel bevinden.

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

Artikel 9. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars van private 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 10. 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 delen 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 11. 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 privé-kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken.

1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het woningcomplex, 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.

Artikel 13. 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 14. 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-eigenaars, 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 15. Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, onverminderd hetgeen vermeld onder artikel 17 inzake de "Bijzondere verdeelsleutels", 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. de kosten van eventuele bodemonderzoeken, zowel oriënterende als beschrijvende, en saneringen naar aanleiding van historische bodemverontreiniging in het kader van het bodemsaneringsdecreet, voor zover niet door de overheid gedragen;
7. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 16. Bijdrage in deze lasten.

1. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privaatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaatieve kavels, 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 17. Verdeling van de lasten.

Algemene verdeelsleutel.

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

Artikel 18. Werk- en reservekapitaal.

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 verwarmings- 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 (maandelijkse, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

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 BTW.

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

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-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, 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.

Artikel 19. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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 20. Overdracht van een kavel.

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

1^o het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2^o het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3^o de toestand van de oproepen tot kapitaalbijbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4^o in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

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

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

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

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1^o, 2^o, 3^o en 4^o, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privative kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privative kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1^o is de uittreedende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2^o blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals onder meer de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 21. 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.
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.
2. 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.
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 privative kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privative 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 woningcomplex, 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 22. 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 privative als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.
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.
2. Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privative 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 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 aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.
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 privatief gedeelte van het woningcomplex, behoudens het geval van kwade trouw.

5. 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 23. 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 privative als gemeenschappelijke gedeelten van het woningcomplex. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privative kavel van het woningcomplex.
3. De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.
4. Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privative kavel volmacht aan de bouwheer, aangesteld door de comparanten in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.
5. Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, aangesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, 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 24. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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.
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.
2. In geval 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.
3. Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars 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 herop te richten gebouw.
4. Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijftien procent (75%) van het woningcomplex (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 privative 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 25. Omschrijving.

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

Artikel 26. 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:

- 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 buiten uit 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 provisijs en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het woningcomplex.

Artikel 27. Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 28. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

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

Artikel 29. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

1. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
2. Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.
3. De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.
4. De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.
5. De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de

verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

6. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.
7. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten mededelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1^o van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 30. Samenstelling algemene vergadering.

1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.
2. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 31. Quorum.

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

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

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van

een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen

die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige

of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 32. 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-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 33. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

2. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.
De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.
3. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.
4. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.
Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.
5. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.
6. Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.
7. 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 34. Meerderheidsvereisten.

1. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstrekte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.**
2. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.
3. De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen:**
 - 1) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
 - 2) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
 - 3) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.
Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.
Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

- De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;
- 4) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;
 - 5) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privé-leve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.
Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.
4. De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen**:
- 1) over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
 - 2) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
 - 3) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
 - 4) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
 - 5) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
 - 6) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
 - 7) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.
5. De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars**:
- 1) over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
 - 2) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.
- Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet verelste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
- Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet verelste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 35. Notulen van de algemene vergaderingen - mededeling - tegenwerpelijheid.

- 1) De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.
- 2) Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.
- 3) De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene

vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

- 4) De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § 10 en § 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

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

- 6) 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.

- 7) 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.

- 8) Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

- 9) Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privative kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 36. 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 37. Algemene opdracht.

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

Artikel 38. Benoeming.

- 1) De comparant kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door de comparant zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan,

bij beslissing van de rechter op verzoek van ledere mede-eigenaar of van ledere belanghebbende derde.

- 2) Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.
- 3) Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.
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.
- 4) 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 voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.
- 5) De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.
- 6) Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, angeplakt aan de ingang van het woningcomplex waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.
Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Krulspuntbank van Ondernemingen.
Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het ledere belanghebbende mogelijk maken onverwijfd met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.
De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 39. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

- 1) de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- 2) 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;
- 3) alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 4) waken over de rust en de orde in het woningcomplex, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeeltes ervan;
- 5) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- 6) aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- 7) de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd ledere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene

vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

- 8) 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, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- 9) de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het woningcomplex 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;
- 10) de Inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;
- 11) alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;
- 12) indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het woningcomplex aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
- 13) een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
- 14) het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een Internetsite;
- 15) desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- 16) ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1^o, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- 17) aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- 18) de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder

daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

- 19) de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
- 20) de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
- 21) de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het woningcomplex, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;
- 22) in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 40. Bevoegdheid.

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.

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 41. 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 42. 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.

Afdeling 6. De raad van mede-eigendom.

Artikel 43. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het

Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Afdeling 7. De commissaris van de rekeningen.

Artikel 44. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van ledere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

Afdeling 8. Reglement van orde.

Artikel 45. Vaststelling reglement van orde.

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

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer 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.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 46. Kennisgeving en tegenwerpeljkheid.

Indien een nieuw reglement van orde wordt opgesteld (in vervanging van het door de promotor vastgestelde reglement van orde) wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

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

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

De bepalingen van het reglement van orde zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde

voorwaarden tegenwerpeijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpeijk zijn.

Afdeling 9. Diverse bepalingen.

Artikel 47. Keuze van woonplaats.

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.

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

VOLMACHT TOT VERKOOP.

De comparant verklaart bij deze volmacht te verlenen aan:

1. de heer DAEMS Danny Clement Angèle, notarisbediende, wonende te 2440 Geel, Gemeenteheide 95;
2. mevrouw VERELST Vicky, notarisbediende, wonende te 2270 Herenthout, Heuvelstraat 32;
3. de heer KENNIS Tuur Marle Jan, notarisbediende, geboren te Turnhout op 2 oktober 1986, wonende te 2440 Geel, Laar 128;

Ieder met macht om afzonderlijk te handelen en met machtiging tot indeplaatsstelling, om voor haar en in haar naam over te gaan tot de verkoop van voorschreven kavels uit de hand of openbaar; de koopprijzen en alle bijhorigheden te ontvangen en ervan kwijting te geven; het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan ontslag te geven; ondertekening van elke verkoopakte van voorschreven kavels, tegen de voorwaarden door de lasthebber goed te vinden, met uitdrukkelijke opdracht deze opbrengst te storten op rekeningnummer van de volmachtgever.

Identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte der partijen gelijkvormig zijn aan de akten van de Burgerlijke Stand.

Ontslag.

De Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen om bij het overschrijven dezer enige ambtshalve inschrijving te nemen.

Slotbepalingen.

1. De comparanten erkennen dat de minuuthoudende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.
De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.
De comparanten bevestigen tevens dat de minuuthoudende 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.
2. De comparanten erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.
3. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.
4. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van comparanten toegelicht.

Recht op geschrift.

Het recht bedraagt vijftig euro.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Oud-Turnhout, op datum als voormeld.

Na lezing van het vorenstaande hebben de verschijners, tegenwoordig als gesteld, samen met mij notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT.



