

2614

BASISAKTE-ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM- gebouw te BOOM - KERKSTRAAT 54-56 rep 2614
9311/wvd dd. 15/05/2001

Het jaar tweeduizend en één.

Op vijftien mei.

Voor mij, meester Anne-Marie LAROSE, notaris ter standplaats Antwerpen.

ZIJN VERSCHENEN in mijn kantoor

1. De vereniging zonder winstoogmerk **ONDERLINGE HULP**, met zetel te Antwerpen, Belgiëlei, 22-24; Opgericht bij akte verleden voor notaris Spillemaeckers te Boom op negen april negentienhonderd zeventenveertig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig mei negentienhonderd zeventenveertig, onder nummer 1318.

Waarvan de statuten volledig werden herwerkt bij de algemene vergadering van negenentwintig november negentienhonderd negenentachtig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien juni negentienhonderd negentig onder nummer 9577.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 15 van de statuten door twee bestuurders, met name :

1) de heer **GEERAERTS** Alfons Bertha, wonende te Antwerpen-Borgerhout, Arthur Matthyslaan, 34 (identiteitskaart nummer 002 0789735 16)

2) de heer **VAN KETS** Ludo Jeannine Theo, wonende te Antwerpen-)Merksem, Rietschoorvelden 125 bus 4 (Identiteitskaart nummer 002 0739492 19)

Hierna genoemd "de eigenares van de grond".

2. De Naamloze Vennootschap "**AANNEMINGEN VAN WELLEN**" waarvan de zetel gevestigd is te Kapellen, Klinkaardstraat 198. Ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen onder nummer 145.620 BTW nummer BE 403.863.557

Opgericht onder de vorm van een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid bij akte verleden voor notaris Antoine Cols te Antwerpen op twintig februari negentienhonderd negenenvijftig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf maart daarna onder nummer 3618.

Statuten meermaals, en het laatst bij akte verleden voor notaris Didier Marynen te Stabroek op elf oktober negentienhonderd vijfennegentig, verschenen in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad

Hier vertegenwoordigd door de heer *Van de Vel Antoine, Bediende, te Branschaat, Pleegbaan 49 en de heer Van Wijnendaale Jozef, Bediende, te Geeraardsbergen, Grote weg 108*
Ingevolge de volmacht hem verleend door de heer

~~handelend als gedelegeerd bestuurder~~, blijkens de akte verleden voor notaris De Bounge te Kalmthout op *heden voorafgaandelyk dater.*

en waarvan het brevet/afschrift hieraan gehecht zal blijven.

Hierna genoemd "de promotor en/of de bouwheer".

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

De comparanten voormeld onder 1. hebben mij verklaard dat zij eigenaars zijn van het volgend onroerend goed:

2627605



te BLAD

Handwritten signature and initials.

Gemeente BOOM (eerste afdeling):

Een perceel grond (met de vroeger opgerichte en intussen afgebroken gebouwen gelegen Kerkstraat 54-56), en gekend ten kadaster wijk B nummer 342/p, 339/a, 339/v en deel van nummer 349/t voor een oppervlakte volgens meting van zeshonderd eenenzeventig vierkante meter en tweeënzestig vierkante decimeter.

Metingsplan

Voorschreven eigendom is afgebeeld onder de loten 1, 2, 3 en 4 op een grondplan opgemaakt door landmeter-Expert Robert den Hartigh, te Edegem op vijftien december tweeduizend, hetwelk hieraangehecht is en ermede geregistreerd zal worden.

Oorsprong van eigendom

Voorschreven grond hoort toe aan de comparante onder 1) de vereniging zonder winstoogmerk Onderlinge Hulp, om deze verkregen te hebben als volgt :

- deels (en met de vroeger opstaande en thans afgebroken oude gebouwen Kerkstraat 54-56) ingevolge akte verleden voor notaris Anne-Marie Larose, ondergetekend op zevententwintig maart negentienhonderd achtennegentig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op tweeëntwintig april daarna deel 2732 nummer 20, tegen de heer Eddy Mathilde Marcel CLEMENT, zelfstandige, en zijn echtgenote mevrouw Jacqueline Joanna Amandina DE WIT, zonder beroep, samen te Boom.

Deze laatsten waren er eigenaars van om het aangekocht te hebben in openbare verkoop gehouden ten verzoeken van : 1) De heer Frateur Romain François Emilie Marie, nijveraar en zijn echtgenote mevrouw Van Leugenhaege Maria Theresia Magdalena Gustaaf, bankbediende, samen te Boom ; 2) De heer Van Doren Tobias Jozef Celestina, bediende, echtgenoot van mevrouw Peynsaert Andrée Oscar Victoire, te Rumst-Reet, en 3) De heer Van Doren Louis Anna Roger, nijveraar, echtgescheiden te Schelle, zoals blijkt uit een proces-verbaal van eindelijke toewijzing opgemaakt door notaris Steve Wellekens te Boom op vierëntwintig juni negentienhonderd zesennegentig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op drieëntwintig augustus daarna deel 2188 nummer 2.

Voormelde verzoekers waren eigenaars als volgt :

Voor een deel (en onder grotere oppervlakte) als huis te Boom, Kerkstraat 56, gekadastraerd wijk B nummer 339/v groot honderd en vijf vierkante meter; huis te Boom, Antwerpsestraat 35, gekadastraerd wijk B nummer 348/G/3 groot driehonderd zevenenveertig vierkante meter, ook gemerkt Kerkstraat 58 en magazijn te Boom, Kerkstraat 56, gekadastraerd wijk B nummer 342/N, groot vierhonderd drieëntwintig vierkante meter, ook gemerkt +48, hetzij voor een alsdan totale oppervlakte van achthonderd vijfenzeventig vierkante meter, aangekocht door de echtgenoten Petrus Jozef Van Doren-Kusseneers Jeanne, beiden te Boom, bij akte verleden voor notaris Van Reeth te Boom op tien november negentienhonderd twintig, overgeschreven op het alsdan tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op negentien november daarna deel 556 nummer 11.

De heer Petrus Jozef Van Doren, overleed te Boom op vijftien februari negentienhonderd vierenveertig, nalatende als zijn enige wettige en reservataire erfgenamen, zijn acht kinderen, waaronder de nagemelde heren Tobias en Frans Van Doren, onder voorbehoud van één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote mevrouw Jeanne Kusseneers ingevolge de gift tussen echtgenoten verleden voor notaris Van Reeth te Boom op tweeëntwintig februari negentienhonderd twintig.

Bij akte van deling tussen de kinderen Van Doren, verleden voor notaris Tobback te Boom op dertien januari negentienhonderd zevenenveertig werd het vruchtgebruik op

2

deze goederen aanbedeeld aan mevrouw Jeanne Kusseneers (ingevolge de voormelde gift tussen echtgenoten verleden voor notaris Van Reeth te Boom) terwijl de blote eigendom toekwam aan de heren Tobias en Frans Van Doren. Deze akte werd overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op acht februari daarna deel 1450 nummer 28.

Op achtentwintig oktober negentienhonderd vierenvijftig overleed mevrouw Jeanne Kusseneers te Boom, waardoor haar vruchtgebruik is komen op te houden, zodat de volle eigendom toekwam aan de heren Tobias en Frans Van Doren, voormeld, ieder voor de helft.

Oorspronkelijk werden de goederen zijnde een huis te Boom, Antwerpsestraat 45, gekadastraerd wijk B nummers 342/k/2 groot honderd negentig vierkante meter een appartementsgebouw te Boom, Antwerpsestraat 49-51 gekadastraerd wijk B nummers 341/G groot honderd achtenveertig vierkante meter en Kerkstraat 62, gekadastraerd wijk B nummer 341/H groot zeventien vierkante meter; Huis te Boom, Antwerpsestraat, 47, gekadastraerd wijk D nummer 342/L groot honderd vijfendertig vierkante meter en een magazijn te Boom, Kerkstraat 48, gekadastraerd wijk B nummer 342/L groot vierhonderd en tien vierkante meter aangekocht bij akte verleden voor notaris Van Reeth te Boom op veertien juli negentienhonderd drieëntwintig, overgeschreven op het destijds tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op vierentwintig juli daarna deel 1051 nummer 1, voor een totale oppervlakte van negenhonderd twintig vierkante meter in onverdeeldheid ieder voor de helft door 1) De echtgenoten Franciscus Ludovicus Van Doren, Alice Mathilde Caroline Smits, beiden te Boom en 2) de heer Tobias Van Doren te Boom.

Voornoemde mevrouw Alice Smits overleed te Knokke op zestien september negentienhonderd achtenveertig, gehuwd zijnde met de heer Franciscus Van Doren, onder het beheer der algemene gemeenschap van goederen, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen haar drie kinderen : 1) mevrouw Maria Van Doren, echtgenote Frateur en de heren Tobias en Louis Van Doren, verzoekers in voormelde openbare verkoping onder 2) en 3) onder voorbehoud van één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik toekomende aan haar overlevende echtgenoot de heer Franciscus Van Doren, ingevolge de gift vervat in het huwelijkscontract.

Voornoemde mevrouw Maria Van Doren, is kinderloos overleden te Tenerife (Spanje) op zestien maart negentienhonderd zesentachtig, nalatende als haar algemene legataris haar overlevende echtgenoot de heer Romain Frateur, voormeld verzoeker onder 1) ingevolge de bepalingen van haar notarieel testament gedikteerd aan notaris Van der Weghe te Leuven op tien november negentienhonderd drieëntachtig;

Voornoemde heer Tobias Van Doren overleed te Reet op negentien augustus negentienhonderd vierenzeventig, nalatende als zijn enige wettige en reservataire erfgenamen zijn twee dochters mevrouw Isabella en Lucia Van Doren, onder voorbehoud van één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik, toekomende aan zijn overlevende echtgenote mevrouw Dinant, ingevolge de bepalingen van hun huwelijkscontract.

Bij akte verleden voor notaris Tobback te Boom op dertig mei negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op dertien juni nadien onder deel 6302 nummer 3, stonden mevrouwen Isabella en Lucia Van Doren het vruchtgebruik af aan hun moeder mevrouw Dinant.

Z627604



L. BLAD

g 49
and

Voornoemde mevrouw Dinant overleed te Boom op vijf augustus negentienhonderd achtenzeventig, zonder uiterste wilsbeschikking. Haar ganse nalatenschap kwam toe aan haar beide dochters Isabella en Lucia Van Doren.

Ingevolge proces-verbaal van vereffening-verdeling met beweringen en zwaarigheden opgemaakt door notaris Theophile Michielsens te Boom op vijftwintig november negentienhonderd vierentachtig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op tweeëntwintig december daarna deel 8994 nummer 13, houdende deling tussen A.1) Mevrouw Isabella Josephine Tobie Van Doren, zonder beroep, echtgenote van de heer Alexis Leon Van Kerckhoven te Mol, 2) Mevrouw Lucia Regina Arthur Van Doren, zonder beroep, echtgenote van de heer Frans Alfons Maria Karel Tobback te Boom; B. 1) de heer Franciscus Ludovicus Van Doren, zonder beroep te Boom, weduwnaar van mevrouw Alice Mathilde Carolina Isidora Smits, 2) a) de heer Romain Frateur; b) de heer Tobias Van Doren; c) de heer Louis Van Doren; hogergemelde verzoekers sub 1), 2) en 3) werden hogergemelde onroerende goederen samen met anderen toebedeeld aan de genoemden sub B. 1), 2) a- b- en c-.

De heer Franciscus Ludovicus Van Doren, voornoemd onder B.1) is ab intestato overleden te Aartselaar op achttien april negentienhonderd achtentachtig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen zijn twee zonen de heer Tobias en Louis Van Doren, verzoekers sub 2) en 3).

Voornoemde heren Tobias en Louis Van Doren en Romain Frateur, verzoekers, voormeld verkochte bij akte verleden voor notaris Theophile Michielsens, notaris te Hemiksem en Notaris Marc Van Nuffel te Antwerpen op éenentwintig septemmer negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op drie oktober daarna boek 9524 nummer 9 aan mevrouw Isabella en Lucia Van Doren, een strook grond met opstaande gebouwen gelegen Kerkstraat, palende aan de linkerkant van het magazijn tussen de nummers 48 en 56, breed een meter zevenendertig centimeter, diep eenentwintig meter zeventig centimeter, gekadastreerd wijk B nummer 342/N deel groot negentwintig vierkante meter en drieënzeventig vierkante decimeter.

- deels, ingevolge akte verleden voor notaris Hellemans te Hemiksem en Joseph Roevens te Brasschaat op zesentwintig november negentienhonderd eenenzeventig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op drie december daarna deel 5371 nummer 10, tegen de heer Frans Xavier Philomena Corneel Van Herck, nijveraar te Boom,

Dit eigendom werd oorspronkelijk onder grotere oppervlakte aangekocht door de heer Frans Van Herck en zijn echtgenote mevrouw Cecile Cappaert, beiden te Boom krachtens een akte verleden voor notaris Verelst te Antwerpen op eenentwintig februari negentienhonderd negentien, overgeschreven.

De heer Frans Van Herck voornoemd is ab intestato overleden te Boom op zeventien april negentienhonderd vierentwintig, nalatende voor enige wettige en voorbehouden erfgenamen zijn zeven kinderen, gesproten uit zijn huwelijk met mevrouw Cappaert voornoemd, te weten : 1) Dame Maria Leontina Van Herck, zonder beroep; 2) De heer Eugene Van Herck, nijveraar, 3) de heer Hyppolite Jules Van Herck, nijveraar; 4) Dame Maria Philomena Van Herck, zonder beroep; 5) de heer Camille Jean Van Herck, priester; 6) dame Carolina Rosa Van Herck, zonder beroep en 7) dame Irma Maria Leontina Van Herck, zonder beroep, allen te Boom, onder voorbehoud van het wettelijk vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote mevrouw Cappaert voornoemd.

Bij akte verleden voor notaris Louis Frans te Antwerpen op zeventwintig juni negentienhonderd drieëndertig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op dertien juli daarna deel 322 nummer 23, deden mevrouw Weduwe Van Herck-Cappaert, en de heren Eugeen Van Herck en Camille Van Herck, alsmede mejuffer Carolina Rosa Van Herck, allen voormeld afstand van hun onverdeelde paarten, met recht van aangroei voor de langstlevende aan 1°) dame Maria Leonatina Van Herck; 2°) de heer Hypolite Jules Van Herck; 3°) dame Maria Philomena Van Herck, en 4°) dame Irma Maria Van Herck, eveneens allen voornoemd.

En bij akte verleden voor notaris De Decker te Antwerpen op twee januari negentienhonderd negenendertig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op eenentwintig januari nadien, deed dame Maria Philomena Van Herck afstand van haar onverdeelde paarten met recht van aangroei in voordeel van dame Maria Leontina Van Herck, de heer Hyppolite Van Herck en dame Irma Van Herck, voormeld.

De heer Hyppolite Van Herck overleed te Boom op zeventwintig december negentienhonderd veertig, zonder reservataire erfgenamen te hebben nagelaten, zodat er aangroei was in voordeel van Maria Leontina Van Herck en Irma Maria Van Herck.

Mejuffer Maria Leontine Van Herck overleed te Boom op elf december negentienhonderd vijfenveertig, zonder reservataire erfgenamen na te laten, zodat er aangroei was in voordeel van mejuffer Irma Van Herck.

Deze laatste overleed op haar beurt te Brecht op zesentwintig maart negentienhonderd achtenzestig, eveneens zonder reservataire erfgenamen na te laten.

Bij haar authentiek testament gedikteerd aan notaris Joseph Roevens te Brasschaat op zestien april negentienhonderd negenenvijftig, geregistreerd, stelde zij de heer Frans Xavier Van Herck, voormeld aan als enige algemeen legataris van gans haar nalatenschap.

Verzaking aan het recht van natrekking - Toelating tot bouwen

a) De eigenaars van de grond verklaren bij deze zuiver en eenvoudig afstand te doen van het recht van natrekking, hen toekomend volgens artikel 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in voordeel van de promotor die aanvaardt, *(onder voorbehoud voor wat betreft de hierna vermelde goederen, die eigendom zullen blijven van de comparante onder 1 ...*

Bovendien wordt aan de promotor toelating tot bouwen verleend, *voor wat betreft alle op te richten gebouwen op de hun toekomende grond, zoals hierna gemeld.*

De afstand van het recht van natrekking wordt echter niet gedaan voor aandelen in de grond, verbonden aan

- de negen ondergrondse autostaanplaatsen, de archiefkamer en de berging in de ondergrondse kelder en garageverdieping
 - de volledige privatieve delen van het gelijkvloers, met bureelruimte en zijn afhankelijkheden en de winkelruimte met berging
 - de volledige privatieve delen van de eerste verdieping, met polyvalente zaal, burelen en vergaderruimten,
- zoals deze privatieve later breedvoerig omschreven zijn.

Hetzij in totaal voor *vijfhonderd vier en negentig/duizendsten (594/1.000sten)* van voormeld op te richten gebouw.

b) Voormelde verzaking aan het recht van natrekking en toelating tot bouwen worden verleend onder de volgende voorwaarden:

7627603



BLAD

Handwritten signatures and initials, including a large 'G' and 'F' and other scribbles.

- de eigenaars van de grond verlenen toelating aan de promotor om op voormeld eigendom een gebouw of geheel van gebouwen op te richten dat wordt onderworpen aan het stelsel van medeëigendom.
- de verantwoordelijkheid voor de oprichting van het gebouw jegens derden, valt onder uitsluitende verantwoordelijkheid van de promotor, zodat de eigenaars van de grond hiervoor nooit kunnen worden aangesproken.
- alle taksen en belastingen die eventueel worden geheven op het op te richten gebouw of naar aanleiding van de oprichting van het gebouw, worden gedragen door de promotor.
- de verzaking aan het recht van natrekking wordt verleend voor een periode van *twee* jaar vanaf heden.

RECHT VAN OPSTAL :

Gelet op de bijzondere omstandigheid dat de bouwheer geen eigenaar van de grond is, wordt aan iedere privaatieve kavel door deze statuten, samen met een aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, slechts een aandeel in het recht van opstal op de grond verbonden. Zodra een kavel wordt overgedragen of toebedeeld, gebeurt dit samen met een overeenstemmend aandeel in de grond; door de vereniging in handen van de eigenaar van een kavel van een aandeel in het recht van opstal op de grond en een gelijk aandeel in het eigendomsrecht op de grond, dooft het recht van opstal hiermee uit, en is aan de kavel wel degelijk een aandeel verbonden in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond toegekend.

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten mij, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van hun besluit om voormeld goed te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 en artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek.

1. Rechtspersoon

Een vereniging van medeëigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van medeëigendom, onder de naam "vereniging van medeëigenaars Kerkstraat 54-56 te Boom, met zetel te Boom, in het gebouw zelf (gelijkvloersburelen) met als jaarvergadering op de laatste donderdag van de maand april.

2. Bouwvergunning - plannen - lastenboek

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door architecten Koen Toulgouat en Hugo Van Hoecke van AT.PM BVBA, Multiprofessionele architectenvereniging, te Antwerpen, Lange Leemstraat 300-302.

De bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Boom op zeventien augustus negentienhonderd negenennegentig aan de *Socialistische Mutualiteiten te Antwerpen, Belgielei, 22-24*, na gunstig advies van vier augustus negentienhonderd negenennegentig van de Gemachtigde Ambtenaar

De tekst van de bouwvergunning, samen met haar bijlagen worden aan deze akte gehecht, om mee te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De promotor verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de bouwvergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek mits o.a. de voorwaarden gesteld in het advies van de gemeentelijke brandweer de dato zes mei negentienhonderd negenennegentig, stipt na te leven.

De aangehechte plannen zijn de volgende :

- * het inplantingsplan en terreinprofielen
- * het kelderplan en funderingsplan

- * plan van het gelijkvloers
- * plan van de eerste verdieping
- * plan van de tweede verdieping en derde verdieping
- * plan van de gevels
- * plan van de snedes.

Alle voornoemde documenten vormen samen de basisakte van het complex; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

3. Juridische verdeling van het complex

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de medeëigenaars, en anderzijds uit privative delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar (een of meerdere personen).

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in **duizend/duizendsten** die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde kwotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

4. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve delen

1) kelderverdieping

a) gemeenschappelijke delen:

- de manoeuvreerruimte en ruimte tussen de nagemelde autostaanplaatsen; inrijstrook achteraan en voetpad, machinekamer lift, Lift; trap en traphall, doorgang, en/of ruimte met metertellers, sanitaire koker en schouwsschacht, tweede traphall en trap naar bovenparking, grote inkomgaragepoort, ruimte voor septische put .

b) privatieve delen:

- de archiefkamer en de berging (Be) elk met inkomdeur
 - kelders, (genummerd al en aZ,) die telkens in privatieve eigendom omvatten: de kelder zelf met zijn toegangsdeur;
 - elf autostaanplaatsen, genummerd van 1 tot en met 11, die telkens in privatieve eigendom omvatten: de autostaanplaats zelf met haar vloerbekleding;

c) opmerkingen betreffende:

- de kelders : ~~deze zijn verbonden als privative afhankelijkheid van de appartementen, en hieraan worden geen aandelen in de gemeenschappelijke delen toegekend~~; deze mogen alleen vervreemd, verhuurd en ter beschikking worden gesteld van eigenaars, huurders of gebruikers van een privatieve kavel op het gelijkvloers of op de verdiepingen van het gebouw;

- de autostaanplaatsen: deze mogen alleen vervreemd, verhuurd en ter beschikking worden gesteld van eigenaars, huurders of gebruikers van een privatieve kavel op het gelijkvloers of op de verdiepingen van het gebouw.

Bijzondere bepaling inzake gebruik van ondergrondse autostaanplaatsen 1 tot en met 9 :

Deze autostaanplaatsen zullen voorbehouden blijven aan de privatieve kavel, gelijkvloers (bureel en/of winkel) en de privatieve kavel eerste verdieping.

Buiten de normale bureeluren, hetzij voor 7 uur 's morgens en na 6 u 's avonds, tijdens de werkdagen, en voor zover ze vrij zijn, zullen andere eigenaars, bewoners/gebruikers hetzij bezoekers eveneens van deze ondergrondse parking gebruik mogen maken.

2627602



BLAD

Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and several smaller initials.

Bij verkoop van een autostaanplaats zal vooreerst een voorkeur moeten verleend worden aan andere mede-eigenaars bewoners van dit gebouw. Dit recht moet uitgeoefend worden uiterlijk binnen de maand na een aangetekende kennisgeving,

2) gelijkvloers

a) gemeenschappelijke delen: De inkomhal en brievenbussen; het parlofoonsysteem met elektrische deuropener lichtinstallatie; Lift en liftkoker en trap met traphal; sanitaire en elektrische koker met leidingen of schouw; tweede trap en traphal naar de ondergrondse garages;

Inrit en gaanpad; luifel en overdekte passage

en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één private kavel;

b) privatieve delen:

- Bureel en onthaalokaal en administratie, gang; Sanitair blok A met lavabo en twee WC's, en sanitair BLOK B met drie WC's en gang; keuken of koffielokaal, geluidsdicht lokaal, wachtzaal en sas; intakelokaal; drie consultatieruimten genummerd 1, 2 en 3, en gang met lichtstraat, tussen de consultatieruimten in; -winkelruimte met berging, Deze laatste is als privatieve afhankelijkheid verbonden aan de winkelruimte, en hieraan worden geen aandelen in de gemeenschappelijke delen toegekend.

3) eerste verdieping

a) gemeenschappelijke delen: traphal met trap, lift en liftkoker, twee schouwen of kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel;

b) privatieve delen:

- circulatie en vestiaire en vide, de polyvalente zaal en foyer; ; drie vergaderruimten (burelen-C.V.T en regiomanager); berging; keuken en eethoek; gang; sanitaire blokken A, met twee W.C's en lavabo, Blok B minder validen; met WC. met lavabo; en Blok C heren urinoir, WC. en lavabo

4) tweede en derde verdieping :

a) gemeenschappelijke delen

- op de tweede verdieping : vide, : gang, traphal met trap, lift en liftkoker, twee schouwen of kokers met leidingen en technische ruimte op deze tweede verdieping en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel;

- op de derde verdieping : vide : liftkoker, en verluchttingsopening, kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel;

b) privatieve delen :

a) twee duplexappartementen : met

duplex A.

*op de tweede verdieping links: Inkomhall en WC ; vestiaire, berging; eetruimte ; keuken met eethoek, met terras; leefruimte en bureauimte en trap naar de derde duplexverdieping; en aparte berging aan de gemene inkom;

*op de derde verdieping links : Nachthall; badkamer 1, met douche en WC; en tweede badkamer met ligbad; grote slaapkamer en twee kleine (kinder)kamers met dressingruimte tussenin

duplex B.

* op de tweede verdieping rechts : inkomhall met WC, vestiaire, berging; eetruimte; keuken en eethoek met terras; leefruimte en bureauimte, en trap naar de derde duplexverdieping; en aparte berging aan de gemene inkom ;

* op de derde verdieping rechts : nachthall; badkamer1; met douche en WC; tweede badkamer met ligbad ; grote slaapkamer en twee grote (kinder)kamers.

4) de dakverdieping

enkel gemeenschappelijke delen : de kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel, en het dak zelf met zijn bekleding.

5) Vaststelling van de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het complex en in de grond

De gemeenschappelijke delen van het complex en de grond worden aan de privatieve gedeelten verbonden in de volgende verhoudingen :

* het ganse bureelcomplex rechts op het gelijkvloers :	
tweehonderd/duizendsten	200/1.000sten
* de winkelruimte links op het gelijkvloers, met berging	
zesenzeventig/duizendsten	76
* het burelen en vergadercomplex op de eerste verdieping	
tweehonderd twintig/duizendsten	220
* het duplexappartement A links op de tweede/derde verdieping	
honderdzevenentachtig/duizendsten	187
* het duplexappartement B rechts op de tweede/derde verdieping :	
honderd zevenennegentig/duizendsten	197
* elf ondergrondse autostaanplaatsen, nummer 1 tot en met 11	
elk tien/duizendsten hetzij alle elf samen honderd en tien	
duizendsten	110
* Een archiefruimte onderaards , vier/duizendsten	4
* Een grote berging onderaards gekend Be, vier/duizendsten	4
* twee kelders a1 en a2, elk één/duizendste, of samen twee/	
duizendsten	2
Totaal duizend/duizendsten	<u>1.000/1.000sten</u>

6) Eventuele wijziging van de plannen en volmacht :

De hierboven ontlede plannen kunnen door de promotor worden gewijzigd om één van de volgende redenen en de huidige eigenaars en/of toekomstige kopers geven hiertoe volmacht aan de promotor om alle akten en wijzigende en aanvullende basisakten hiertoe te doen opmaken en te ondertekenen en onder andere :

- om eventuele gebreken of materiële fouten of vergissingen aan de huidige akte recht te zetten
- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen ;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst ;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren ;
- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren
- a. vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd.
- b. wijziging van de binnenindeling van de kavels;
- c. herstelling van de onder a. en b. bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering

2627601



van medeëigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door die medeëigenaar die de werken laat uitvoeren.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De medeëigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade die wordt berokkend aan de medeëigendom, aan de andere private kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

De hogerbedoelde wijzigingen mogen er niet toe leiden dat er in het gebouw meer kavels ontstaan dan hiervoor vermeld.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken medeëigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, waaraan zo nodig de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht en samen met een afschrift van de wijzigende basisakte ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegde hypotheekkantoor.

De bouwheer heeft evenwel het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, en mits verrechtvaardiging van deze wijziging. Op de maten van de plannen is slechts een afwijking van vijf ten honderd toegestaan.

Alle bouwwerken worden uitgevoerd volgens het algemeen lastenkohier van het gebouw, maar onder voorbehoud van de aan de bouwheer toegestane afwijkingen, zoals hiervoor vermeld.

7. Algemene opmerking

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van medeëigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van medeëigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Het reglement van medeëigendom met verder ook een reglement van inwendige orde volgt hierna.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van medeëigenaars.

8. Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling van het domein in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de promotor-bouwheer en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere ;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard ;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels ;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie ;
- en in het algemeen voor alle erfdiensbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

- Erfdiensbaarheden spruitend uit vroegere eigendomstitels :

In de voormelde akte van verkoop verleden voor notaris Anne-Marie Larose, ondergetekend, op zevenentwintig maart negentienhonderd achtennegentig wordt verwezen naar een proces-verbaal van vereffening-verdeling opgemaakt door notaris Theophile Michielsens te Boom op vijftwintig november negentienhonderd zesentachtig, waarin het volgende letterlijk vermeld staat :

"De kavels zijn aan de respectieve partijen, aanleggers en verweerder toegewezen in onverdeeldheid zoals hiervoor vermeld ;

" de eigendommen komen toe aan de partijen in hun huidige staat en gesteltenis als naar recht, met alle rechten en dienstbaarheden en gemeenschappen. Dienaangaande wordt hier bepaald ten aanzien van de gekavelde goederen onderling :

"-de gebouwen scheiden van elkander op gemene muren tot aan het minst verheven dak.

"- de zicht-, licht- en luchtscheppingen, die zich binnen de wettelijke afstand bevinden mogen behouden blijven doch niet uitgebreid."

"Eventuele openingen in de scheiding zelf en alle scheidingen dienen "te paard" op gemene kosten gedicht tot op (e)en hoogte van minstens twee meter gemeten vanaf de hoogste pas, binnen de drie maanden na het verzenden van een ter post aangetekend schrijven door de meest gerede partij of eigenaar."

Verder staat nog vermeld in zelfde akte van zevenentwintig maart negentienhonderd achtennegentig.

"De verkoper verklaart dat bij zijn weten geen andere erfdiensbaarheden gevestigd werden op het bij deze verkochte goed, noch in het voordeel noch in het nadeel. Hij verklaart tevens zelf geen erfdiensbaarheden toegestaan te hebben.

9. Vestiging van een recht van doorgang :

Partijen in deze komen uitdrukkelijk overeen een recht van doorgang te verlenen over de zij-inrit langsheen het gebouw, zoals dit op het plan is aangeduid, ten voordele van het achterliggende pand, Antwerpsestraat nummer 33 voor personenwagens of camionetten (geen vrachtwagens), te voet en per fiets, over een breedte van maximaal drie meter en over de ganse diepte van het perceel om tot aan dit achterliggend eigendom te komen.

Tevens wordt er verder nog overeengekomen dat in voordeel van het burelencomplex gelijkvloers en/of het burelencomplex eerste verdieping, diens gebruikers, bezoekers, of tewerkgestelden een recht van gebruik wordt toegekend van de achterliggende parkings gelegen op het achterpalende eigendom.

Gebruik ondergrondse en bovengrondse parkeer- of autostaanplaatsen :

Deze bovengrondse parkeerplaatsen zullen zoals bepaald onder punt 4. 1) c) Bijzondere bepaling : eveneens gebruikt mogen worden binnen dezelfde perken en voorwaarden door de andere eigenaars, bewoners of gebruikers van de privatieve kavels, dan deze aan wie deze ten privatieve titel toebehoren.

EXONERATIECLAUSULE :

2627600



BLAD

Handwritten signatures and initials in black ink.

Er wordt uitdrukkelijk overeenkomen dat dit parkeer- of gebruiksrecht slechts wordt toegestaan op voorwaarde dat dit geschiedt door de parkeerders – gebruikers volledig op eigen risico, en zonder enig verhaal tegen de eigenaars van deze staanplaatsen, en dat deze eigenaars tevens ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid en tussenkomst inzake diefstal schade en andere risico's.

Verder dient er in de blokpolis een clause voorzien te worden voor vergoeding van de schade veroorzaakt door die gebruikers van de autostaanplaatsen en parkeerplaatsen.

10. BODEMATTESTEN :

Overeenkomstig artikel 36 van het Bodemsaneringsdecreet van de Vlaamse Raad van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijftiennegentig (Belgisch Staatsblad van negentwintig april negentienhonderd vijftiennegentig) werd door ondergetekende notaris Larose, in opdracht van de verkoper, voor elk kadastraal perceel aan de OVAM en bodemattest aangevraagd :

Op zeven juni tweeduizend werden voor de OVAM vier bodemattesten afgeleverd, betreffende de Kadastrale percelen, Boom 1stc Afdeling, wijk B nrs 0339/v0349/t, 0339/A/2 en 342/P, elk van deze attesten vermelden letterlijk hetgeen volgt :

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

“OPMERKING :

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

“Dit attest vervangt alle vorige attesten.”

Partijen verklaren op de hoogte te zijn gesteld van de inhoud van de bodemattesten. Partijen hebben verder verklaard dat op voormeld eigendom geen inrichting gevestigd is of was en geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die voorkomt op de lijst van de activiteiten en inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken en dat tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek van het goed heeft plaatsgehad.

Voor zover voorgaande verklaringen door partijen te goeder trouw werden afgelegd nemen de toekomstige kopers de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade, zowel als kosten, die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en dienen de kopers te verklaren dat de verkopers hiervoor tot geen vrijwaring zullen gehouden zijn.

11. RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDEBOUW

Verder wijst ondergetekende notaris de partijen op de inhoud van artikel 99 van het Vlaams Decreet op de Ruimtelijke Ordening van achttien mei negentienhonderd negennegentig, zoals gewijzigd door artikel 29 van het decreet van zesentwintig april tweeduizend, luidend als volgt:

“§1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning :

1^a bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken ;

2^o ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet ;

3^o hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze

geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het decreet van 13 juni 1990 ;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen ;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval ;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens ;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten ;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt ;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen ;

7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer ;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen ;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals :

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen ;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

13

2627598

7^e BLAD



Handwritten signature and initials.

§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

12 Splitsing-Verdeling :

Bij aangetekende brieven van vijf februari laatsleden heeft ondergetekende notaris het plan van de verdeling van de grond voorwerp van deze basisakte en hetgeen eigendom blijft van de verschijnster onder 1, alsmede een attest waarin de aard van de akte en de in de akte vermelde bestemming van het goed wordt aangewezen, aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Boom ter inzage voorgelegd, zoals voorzien in het voormeld decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening.

De Gemeente Boom heeft bij haar schrijven van negentien maart tweeduizend en één geantwoord als volgt :

" In antwoord op uw schrijven van 05.02.2001 in verband met de verdeling van een perceel gelegen Kerkstraat 54 en 56 te Boom, berichten wij U dat er geen bezwaar is tegen voormelde verdeling."

13. Slotverklaringen

a. ontslag van ambtshalve inschrijving

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van onderhavige akte.

b. keuze van woonplaats

De verschijnende partijen doen keuze van woonst in hun hiervoor vermelde woonplaats of maatschappelijke zetel.

c. bevestiging van identiteit

De ondergetekende notaris bevestigt op zicht van de wettelijk vereiste stukken, voormelde identiteitsgegevens betreffende de partijen fysische personen.

d) Volmacht tot verkopen :

De verschijnster in deze onder 1. De vereniging zonder winstoogmerk De Onderlinge Hulp, vertegenwoordigd als gezegd, geeft hierbij volmacht aan de promotor, Naamloze Vennootschap Aannemingen Van Wellen, om voor haar en in haar naam : De grondaandelen toekomende aan elke kavel of appartement te verkopen samen met de erbijhorende gebouwen, ter gelegenheid van de verkoop van elke individuele kavel of appartement. Het tijdstip van ingenottreding bepalen, de koopprijs hiervan in ontvangst te nemen, en hierover kwijting en ontlasting en ontslag van ambtelijke inschrijving te verlenen, en hiervoor alle nodige akten en stukken te tekenen.

~~e. WAARVAN AKTE~~

~~f. Verleden op voormelde plaats en datum.~~

~~g. Na voorlezing van deze akte en haar bijlagen, hebben de comparanten met mij, notaris, ondertekend~~

~~h.~~

~~i.~~

14. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

HOOFDSTUK 1: RECHTSPERSOONLIJKHEID

ARTIKEL 1:

a) De vereniging van de medeëigenaars heeft **rechtspersoonlijkheid**, mits vervulling van de volgende twee voorwaarden :

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel ;

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van medeëigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de **benaming "vereniging van medeëigenaars"**, gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed of de groep van gebouwen, nader bepaald in de basisakte.

c) Zij heeft haar zetel in het gebouw, nader bepaald in de basisakte. Indien het over een groep van gebouwen gaat, bepaalt de basisakte in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

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

e) De **tenuitvoerlegging** van beslissingen, waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK 2: RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDEEIGENAARS

ARTIKEL 2: Gemeenschappelijke delen

a) De medeëigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen **gebruik maken**, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere medeëigenaars en bewoners.

b) Het **aandeel** in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden **overgedragen**, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel waarvan het onafscheidbaar is.

c) **Veranderingswerken** aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen. Betreft het een wijziging van de **bestemming** van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier/vijfde meerderheid vereist.

d) **Herstellingen** aan de gemeenschappelijke delen kunnen :

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid.

- door de algemene vergadering worden beslist mits een drie/vierde meerderheid, in de andere gevallen.

- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte ingeval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfde meerderheid.

e) **Heropbouw** ingeval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid, en ingeval van een volledige heropbouw unanimitéit.

15

Z627597

BLAD



Handwritten signatures and initials.

f) Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de medeëigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits vier/vijfde meerderheid.

ARTIKEL 3: Privatieve delen

a) Elke medeëigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van medeëigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

b) Elke medeëigenaar mag geen wijzigingen binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken. Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of meer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren van de bordessen, die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

De medeëigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid.

c) **Herstellingswerken** aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. De medeëigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, teneinde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen. In geval van afwezigheid is de medeëigenaar of bewoner ertoe gehouden een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zoniet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

d) Een medeëigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweegbrengt voor de andere medeëigenaars.

De appartementen zijn bestemd als woning, doch mogen ook voor beroep of beroepsdoeleinden worden gebruikt op voorwaarde dat deze geen hinder veroorzaken voor de inwoners van het gebouw. De algemene vergadering zal hierover vooraf oordelen bij gewone meerderheid van stemmen voor de kavels die normaal voor bewoning zijn bestemd.

De winkelruimte op het gelijkvloers is bestemd voor een kantoor of handelsactiviteit. De privatieve burelencomplexen op het gelijkvloers en de eerste verdieping zijn bestemd voor het inrichten van kantoren en lokalen voor opvang en behandeling van mensen en cliënteel kaderend in de doelstelling van de socialistische mutualiteit.

ARTIKEL 4: Eigendomsoverdracht

a) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, moet de medeëigenaar zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw die op vraag van de notaris een staat zal bezorgen van :

1° de kosten en uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt ;

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt ;

3° de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, tengevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

b) Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

c) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° Is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten ; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

2° Blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

ARTIKEL 5: Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (bijvoorbeeld vruchtgebruik) of persoonlijk recht (bijvoorbeeld huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de medeëigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register van de besluiten van algemene vergadering.

b) (De medeëigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten ter algemene vergadering).

c) De appartementen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik worden gegeven aan **deftige en solvabele personen**. Dezelfde verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover medeëigenaars van het gebouw te verzekeren.

HOOFDSTUK 3: VERDELING VAN DE LASTEN

ARTIKEL 6: Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten die de gemeenschappelijke delen betreffen.

b) Hiertoe behoren onder meer alle **onderhouds- en bewaringskosten**, alsook alle **herstellingskosten** aan de gemeenschappelijke delen, de **administratiekosten** ervan en van de vereniging van de medeëigenaars.

c) Verder zijn er de kosten van **verwarming** van de gemeenschappelijke delen.

d) Tenzij de **belastingen** op de privatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

e) De **aansprakelijkheid** voor schade veroorzaakt door het gebouw is eveneens een gemeenschappelijke last.

f) Ook de kosten bij **heropbouw** behoren daartoe.



ARTIKEL 7: Verdeling van de lasten

a) De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de medeëigenaars naar evenredigheid van de respectieve waarde van elke privaatief, dit wil zeggen van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals nader omschreven in de basisakte, voorafgaand.

Uitzondering wordt evenwel gemaakt voor de hierna volgende lasten, waaromtrent de kosten worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten voor elk van die privaatieve delen hebben :

- de kosten van de lift worden verdeeld tussen alle medeëigenaars, in volgende verhouding : - eigenaars autostaanplaatsen elk één/elfde (1/11^{de}) van 11 % of elk één/procent

	11 %
- gelijkvloers winkelruimte vijf procent	5 %
- gelijkvloers bureelruimte twintig procent	20 %
- eerste verdieping achtentwintig procent	28 %
- tweede en derde verdieping elk achttien ten honderd, hetzij samen zesendertig ten honderd	36 %

- de kosten van onderhoud en herstelling van de gemene delen in de onderaardse autostaanplaatsen, doorgangen, manoeuvreerruimte , slagboom en inkomgaragedeur, zullen gedragen worden in verhouding met het aantal autostaanplaatsen hetzij elk voor één /elfde

- De onderhoud en herstelling van de hierboven vermelde doorgang naar de garage zullen gedragen worden als volgt :

- a) vijftenzestig ten honderd (65 %) voor de eigenaars van onderhavig gebouw prorata van hun aantal duizendsten verbonden aan dit gebouwencomplex

- b) vijfendertig ten honderd (35 %) voor de eigenaars, mede-eigenaars van het achterliggende gebouw, Antwerpsestraat

- de kosten van onderhoud en herstelling, van de tweede trapthal naar de parking, elk voor één/elfde tussen de eigenaars van de autostaanplaatsen.

In verband met de verdeling van sommige kosten worden volgende verdeelssleutels ingevoerd, verbonden aan sommige specifieke bijzondere lasten ;

a) gemeenschappelijke electriciteit (één gemeenschappelijke meter)

- veertig ten honderd (40 %) wordt verbonden aan lift en aldus te betalen in de verhoudingen zoals hiervoor vermeld.

- vijfendertig ten honderd (35 %) wordt verbonden aan de autostaanplaatsen en aldus te betalen door de eigenaars van de staanplaatsen volgens ieders aantal autostaanplaatsen.

- vijfentwintig ten honderd (25 %) wordt verbonden aan gemeenschappelijke inkomhal en aldus te betalen door de eigenaars van het gelijkvloers en de verdiepingen ieder prorata van hun aantal duizendsten verbonden aan de gemeenschappelijke delen.

b) gemeenschappelijk waterverbruik met meter en milieubelasting :

- vijftenzestig ten honderd (65 %) voor de autostaanplaatsen en tweede trapthal en aldus te betalen door de eigenaars van de autostaanplaatsen volgens ieders aantal staanplaatsen.

- vijfendertig ten honderd (35 %) voor de appartementen en privaatieve kavels en aldus te betalen door de eigenaars van het gelijkvloers en de verdiepingen ieder

prorata van hun aantal duizendsten in de gemene delen overige gemeenschappelijke delen

Behoudens beslissingen van de Algemene Vergadering zijn deze verdeelsleutels bindend voor de mede-eigenaars; Zij kunnen gewijzigd worden bij belissing van de algemene vergadering, mits een meerderheid van vier/vijfde van de stemmen.

(Andere uitzonderingen kunnen vermeld staan in het deel "overgangs- en slotbepalingen" van de basisakte).

b) De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de medeëigenaars. De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de medeëigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

c) Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen :

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen indien de verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen ;

- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

ARTIKEL 8: Deelneming in de lasten

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een voorschot vragen waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Indien de gewone of sommige uitgaven in voorkomend geval niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de medeëigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De medeëigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

b) De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

Is de rekening negatief, dan moeten de medeëigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

c) Indien een medeëigenaar weigert om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van medeëigenaars.

De sommen die de ingebreke gebleven medeëigenaar schuldig is, zullen een intrest van vijf ten honderd (5%) boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

Indien de kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

ARTIKEL 9: Ontvangsten

19

10. BLAD



Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van medeëigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de medeëigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 10: Verzekering

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de particuliere kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus bij **dezelfde maatschappij** voor alle medeëigenaars tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van medeëigenaars.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op aanvraag van de syndicus, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de medeëigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de medeëigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de Onderlinge Hulp voor de duur van de werken en de andere eigenaars van de kavels betalen die premies terug. Ieder van de medeëigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

b) Indien een **aanvullende premie** verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de medeëigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) Eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een **bijkomende verzekering** af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

ARTIKEL 11: Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis op de rekening van de vereniging van medeëigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

Indien het een **gedeeltelijk beschadiging** of **vernietiging** is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle medeëigenaars gelegd. Dezen hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van medeëigenaars.

c) Indien het een **gehele vernietiging** is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de

medeëigenaars met unanimiteit erover beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de medeëigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf ten honderd (5%) rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De medeëigenaars van een kavel die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van de medeëigenaars afstaan aan de andere medeëigenaars die dit wensen, mits behoud van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen.

Van de prijs zal één/derde contant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die terzeldertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van medeëigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

HOOFDSTUK 4: ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 12: Gewone en bijzondere algemene vergadering

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op dag en uur nader bepaald in de basisakte.

Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden.

b) Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

ARTIKEL 13: Plaats van de vergadering

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of de gemeente aangeduid in de oproeping.

ARTIKEL 14: Lid van de algemene vergadering

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

b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een bloot eigenaar, of bij een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst tot de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

ARTIKEL 15: Bijeenroeping van de algemene vergadering

119
BLAD

f

- a) De **syndicus** roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.
- b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meer medeëigenaars die tenminste **één/vijfde** van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
- c) Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de **rechter** de bijeenroeping vragen wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.
- d) De **oproeping** tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs, tenminste vijftien dagen voor de vergadering.
- e) De oproeping moet, naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de **agenda** bevatten en, in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen en de documenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging.

ARTIKEL 16: Bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter of, bij diens afwezigheid, door de ondervoorzitter.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan die geen lid hoeven te zijn. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

ARTIKEL 17: Aanwezigheidsquorum

- a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer **meer dan de helft** van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zijn **tenminste de helft** van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
- b) Indien dat quorum niet wordt bereikt, zal een **tweede algemene vergadering** na het verstrijken van een termijn van tenminste vijftien dagen bijeenkomen, die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van medeëigendom waarvan ze houder zijn.

ARTIKEL 18: Meerderheden

- a) De algemene vergadering beslist bij **gewone meerderheid** van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde medeëigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald.
- b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **drie/vierden** van de stemmen :
- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft ;
 - over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen ;
 - over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer ;
- c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **vier/vijfden** van de stemmen :
- over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom ;
 - over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan ;
 - over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging ;

- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden ;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- d) De algemene vergadering beslist met **eenparigheid** van stemmen van de medeëigenaars :
 - over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de medeëigendom ;
 - over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed ;
 - over de ontbinding van de vereniging.

OPMERKING

Wanneer een absolute meerderheid (meer dan de helft) of een gekwalificeerde meerderheid (drie/vierden of vier/vijfden) is vereist, wordt deze meerderheid berekend op het totaal aantal stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars ; dus de blanco-stemmingen en onthoudingen worden bij de negatieve stemmen gevoegd.

Eenparigheid betekent dus eenparigheid van alle medeëigenaars : alle medeëigenaars moeten dus op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

ARTIKEL 19: Stemrecht - vertegenwoordiging

- a) Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
- b) Iedere medeëigenaar kan zich laten **vertegenwoordigen** door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. (Raadsleden van leden zijn niet toegelaten).
- c) De **syndicus** kan **niet als lasthebber** van een medeëigenaar worden aangesteld. Hij heeft echter wel het recht, wanneer hij medeëigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.
- d) Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars beschikken.
(In voorkomend geval zal, bij gelijkheid van stemmen, het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg).

ARTIKEL 20: Agenda

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde **agenda** zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

ARTIKEL 21: Aanwezigheidslijst

Er wordt een **aanwezigheidslijst** opgesteld waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

ARTIKEL 22: Verdaging van de vergadering

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één

BLAD

f

of meer leden die tenminste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

ARTIKEL 23: Notulen

De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering in het daartoe bestemd register dat op de zetel van de vereniging wordt bewaard.

HOOFDSTUK 5: SYNDICUS

ARTIKEL 24: Benoeming - beëindiging - bekendmaking

a) De eerste syndicus wordt benoemd in het reglement van medeëigendom (overgangs- en slotbepalingen) of in de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere medeëigenaar.

De volgende syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij gewone meederheid van stemmen of bij beslissing van de rechter op verzoek van een medeëigenaar.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd.

Hij is herbenoembaar.

~~(Tot syndicus kunnen (niet) worden aangesteld: (bijv. huurder~~ De syndicus moet ^{f(x)} ~~in het gebouw wonen, dan wel een beroepssyndicus zijn).~~

Indien hij is aangesteld op grond van het reglement van medeëigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering. In de andere gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

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

(Indien de algemene vergadering voor de periode na het verstrijken van de termijn of bij ontslag geen nieuwe syndicus heeft benoemd, wordt de syndicus van rechtswege opgevolgd door een syndicus-opvolger, vermeld in het reglement van medeëigendom (overgangs- en slotbepalingen).

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat (en met zijn bevoegdheden) en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

*(x) eigenaar dym
van het gebouw
Verbetting
goedgekeurd.*

J S 4

f

ARTIKEL 25 : Bevoegdheden

De syndicus heeft tot opdracht :

- a) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.
- b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register.
- c) deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren.
- d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen, (hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren).
- e) het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de medeëigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten).
- f) de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.
- g) de lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 277-11 §1.
- h) aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.
- i) de syndicus legt binnen de maand het reglement van inwendige orde na opstelling ervan op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.
- j) de syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verleners van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van de algemene vergadering. (Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren).
- k) de syndicus licht de andere medeëigenaars onverwijld in, nadat hij van een medeëigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.
- l) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.
- m) (personeel aan te werven).
- n) (verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten).
- o) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

ARTIKEL 26: Aansprakelijkheid - delegatie

- a) De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

BLAD

b) Hij kan zijn bevoegdheid **niet overdragen dan met de toestemming** van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

ARTIKEL 27: Bezoldiging

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste **bezoldiging** worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en de kosten zijn ten laste van de vereniging.

ARTIKEL 28 : Persoonlijk - tegenstrijdig belang

(Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een **persoonlijk of tegenstrijdig belang** heeft met de vennootschap, is hij verplicht de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering).

HOOFDSTUK 6: ONTBINDING EN VEREFFENING

ARTIKEL 29: Ontbinding

- a) De vereniging van medeëigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.
- b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de **ontbinding** van de vereniging tot gevolg.
- c) De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld. De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

ARTIKEL 30: Vereffening

- a) De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar **vereffening**.
Alle stukken, uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars, vermelden dat zij in vereffening is.
- b) De algemene vergadering van medeëigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.
- c) De artikelen 181 tot 188 en 195 van vennootschappenwet zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.
- d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat :

1° De plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van medeëigenaars gedurende tenminste vijf jaar moeten worden bewaard.

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement wordt binnen de maand neergelegd door de syndicus op de zetel van de vereniging.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de medeigenaars met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

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

ARTIKEL 1: Schilderen

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de ramen, leuningen, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

ARTIKEL 2: Schoorsteen

De syndicus zal de schoorsteen(hoofd- en aftakpijpen- zelfs zo deze privatief zouden zijn) laten vegen, tenminste éénmaal per jaar, op kosten van de vereniging, tenzij anders beslist wordt door de algemene vergadering.

ARTIKEL 3: Uitzicht

De medeëigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen ; het drogen van linnen is verboden op de terrassen.

Alle ramen worden voorzien van dezelfde gordijnen, zichtbaar van de straat.

Aan de gelijkvloerse winkelruimte en burelencomplex, gelijkvloers en eerste verdieping is het evenwel toegelaten de nodige publiciteitsborden, lichtreclames, plakaten of affiches aan te brengen nodig om de naambekendheid van gevestigde zaak of kantoor.

ARTIKEL 4: Doorgangen - overlopen

De gemeenschappelijke delen, namelijk de inkomhall, de toegangsweg, de trappen en overlopen moeten altijd vrijgehouden worden ; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kindervagens, en andere voertuigen.

Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

De tapijten, tafelkleden en beddegoed mogen slechts worden uitgeschud en geborsteld op de plaatsen en uren bepaald door de algemene vergadering, be-raadslagend met gewone meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 5: Dieren

De bewoners van het gebouw mogen enkel kleine huisdieren houden, voor zover deze de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn

27

14^e
... BLAD

f

door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 6: Rust

De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goede huisvader.

Zij moeten erover waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziek-instrumenten, van radio- en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden ervoor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen. Geen enkele motor mag in de privaatieve kavel worden geplaatst met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

ARTIKEL 7: Lift

Het gebruik van de lift wordt geregeld door de syndicus. Hij zal hieromtrent een bijzonder reglement opstellen.

ARTIKEL 8: Handel, vrij beroep

Er mag in het gebouw geen handel worden gedreven, behoudens op het gelijkvloers waar (eventueel) een handels- en winkelruimte voorzien is. De handelsactiviteiten mogen nooit de rust van de bewoners storen, bijvoorbeeld door reuk of lawaai.

Zijn evenwel verboden :

- elke handel in vis en vlees, handel in dieren, frituur als dusdanig, en in het algemeen elke handel die onwelriekende geuren verspreidt ;
- bar, snack-bar, dancing, night-club, privé-club, lunapark, muziekwinkel, en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt.

Het is de eigenaars van het handelsgelijkvloers toegelaten, mits zij een vergunning aanvragen en bekomen en mits akkoord van de algemene vergadering, een deel van de stoep in te nemen voor het uitbreiden van het handelslokaal en dit langs de openbare weg.

De andere privaatieve delen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen; ze mogen ook tot de uitoefening van een vrij beroep worden gebruikt.

Het uitoefenen van een vrij beroep in de gebouwen mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

Indien de uitoefening van een vrij beroep in de gebouwen talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de lift, kan de verhouding van de gemeenschappelijke lasten voor dit appartement worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering, met gewone meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 9: Reclame

Het is verboden, behalve voor de gelijkvloers winkelruimte, burelencomplex en burelencomplex eerste verdieping, voor de overige privaatieven in het gebouw, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift mag worden aangebracht op

vensters en balkons, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall en doorgangen.

Het is toegelaten op de ingang deur van het appartement (of studio) een plaat aan te brengen, met de naam van de bewoner. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, naar het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der medeëigenaars; deze plaat zal de naam van de bewoner vermelden en het nummer van de privatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven, evenals de verdieping waar zich de privatieve kavel bevindt; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging van medeëigenaars.

ARTIKEL 10: Opslag van stoffen

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

ARTIKEL 11: Schoonmaken

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

ARTIKEL 12: Water - elektriciteit - gas

Het individueel verbruik van koud en warm water, elektriciteit en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus worden onderschreven.

ARTIKEL 13: Televisie-antenne

Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der medeëigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

ARTIKEL 14: Verhuizingen

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd met ladderliften langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer.

WAARVAN AKTE,

Verleden te Antwerpen, Belgiëlei, 22-24, op datum als voormeld.

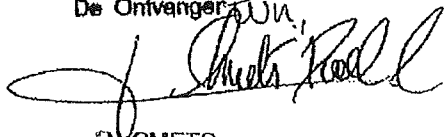
Na voorlezing van deze akte en haar bijlagen, hebben de comparanten met mij notaris, ondertekend.

Handwritten signatures and initials:
- A large signature: *Wan het k...*
- A signature: *Mr. Lan*
- A signature: *[Illegible]*
- A signature: *[Illegible]*
- A signature: *[Illegible]*
- A signature: *[Illegible]*

F 42101.

Geregistreerd vijftien bladen twee revooien
te Antwerpen, derde kantoor der registratie
op. **21 MEI 2001**
boek 51422 blad 46 vak 15
Ontvangen: duizend frank (1000 ~~fr~~ = 24,70 Eur)

De Ontvanger ^{W.N.}



R. SMETS