

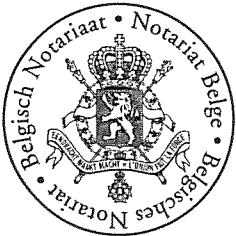
RR akte: 50,00 Euro
Bijlage: ~~100,00 Euro~~
ROG: 50,00 Euro

Repertorium Nummer:

21401120

Statuten deelvereniging van gebouw E/B.C.S.
Investissement/Residentie Guldendal/DB/2130263-04

STATUTEN VAN DE DEELVERENIGING VAN GEBOUW E



Eerste blad

Het jaar tweeduizend veertien.

Op vier november

Voor Mij, Meester **Dirk LUYTEN**, notaris met standplaats te Mechelen.

Te Mechelen, in mijn kantoor, Liersesteenweg 182.

ZIJN GEKOMEN:

1. De naamloze vennootschap "**BCS INVESTISSEMENT**", opgericht blijkens akte verleden voor notaris Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, te Elsene, op 11 juli 1990, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 31 juli daarna onder nummer 900731-709. Vennootschap met maatschappelijke zetel te 2800 Mechelen, Boerenkrijgstraat 133, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder nummer 0441.436.112, BTW-nummer BE 0441.436.112. De statuten van de vennootschap werden verschillende malen gewijzigd en voor het laatst blijkens akte verleden voor notaris Frédéric de Grave te Sint-Jans-Molenbeek op 29 juni 2012, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 25 juli daarna onder nummer 131394. Vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten, door haar gedelegeerd bestuurder, de heer WILLEMEN Johannes Maria Ludovicus Emma, geboren te Mechelen op 14 april 1950, rijksregisternummer 50.04.14-147.26, wonende te 2801 Mechelen, Heidestraat 7, hiertoe aangesteld bij beslissing van de algemene vergadering de dato 8 juni 2007, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 26 september daarna, onder nummer 07140033. Hier vertegenwoordigd door de heer DE WAEGENEER Philippe Bruno Rudolphe, geboren te Brussel op 2 december 1962, rijksregisternummer 62.12.02-027.39, wonende te 1970 Wezembeek-Oppem, Valleistraat 5, ingevolge authentieke volmacht verleden voor notaris Filip Huygens te Mechelen op 2 juli 2014, waarvan een afschrift aan de verkavelingsakte verleden voor ondergetekende notaris op heden, juist vóór deze gehecht is gebleven. Hierna genoemd "**de grondeigenaar**"

2. De naamloze vennootschap **WILLEMEN GENERAL CONTRACTOR**, met maatschappelijke zetel te 2800 Mechelen, Boerenkrijgstraat 133, met ondernemingsnummer 0859.069.762. RPR Mechelen.

Opgericht onder de benaming WILLEMEN GENERAL CONTRACTOR BELGIUM, bij akte verleden voor notaris Filip Huygens te Mechelen, op 28 juni 2003, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 augustus 2003, nummer 03086005, waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst bij akte verleden voor voornoemde notaris Filip Huygens op 28 maart 2011, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 19 april daarna, nummer 11059820.

Hier vertegenwoordigd door de heer DE WAEGENEER Philippe Bruno Rudolphe, geboren te Brussel op 2 december 1962, rijksregisternummer 62.12.02-027.39, wonende te 1970 Wezembeek-Oppeem, Valleistraat 5, ingevolge authentieke volmacht verleden voor notaris Filip Huygens te Mechelen op 2 juli 2014, waarvan een afschrift aan de verkavelingsakte verleden voor ondergetekende notaris op heden, juist vóór deze gehecht is gebleven.

Hierna genoemd "**bouwheer**" of "**promotor**".

Beide partijen samen hierna ook genoemd "de comparanten" of "de comparant".

Welke comparanten mij, notaris, verklaren hetgeen volgt:

Beschrijving van het onroerend goed

STAD MECHELEN, derde kadastrale afdeling

In het op te richten appartementscomplex, genaamd Residentie GULDENDAL op en met grond, gelegen aan de straat genaamd Guldendal, gekadaastreerd volgens titel sectie E deel van nummer 248/D/7, voor een oppervlakte van één hectare twee are negenendertig centiare (1 ha 2 a 39 ca) en thans gekadaastreerd als perceel grond gelegen Guldendal sectie E deel van nummer 248/K/7 voor een totale oppervlakte van één hectare tweeënvijftig are achtenvijftig centiare (1ha 52a 58ca) en thans groot volgens nagemelde meting van zesenvieftig are zeventien centiare.

Meting

Zoals voorschreven goed staat afgebeeld op het opmetingsplan opgemaakt door mevrouw Veerle Wuyts, beëdigd landmeter-expert, handelend voor landmetersbureau Wuyts BVBA, te 2820 Rijmenam, Brugstraat 26, welk gehecht is gebleven aan de hoofdsplitsingakte heden, juist vóór deze verleden.

Het gebouw E, waarvan de privatieve en gemene delen hierna nader worden omschreven.

Hierna genoemd "*het gebouw*" of "*gebouw E*".

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Gemeld onroerend goed hoort in volle eigendom toe, de **grond** om door de naamloze vennootschap BCS INVESTISSEMENT,



Tweede blad

om ze onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht bij akte, verleden voor ondertekende notaris Dirk LUYTEN, op datum van 21 november 2008, en dit jegens:

a) de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid West-Land, met zetel te Mechelen; b) de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid Nekkimmo, met zetel te Mechelen en c) de heer Selleslach André, te ADEJE (Spanje), overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen onder formaliteitsnummer 56-T-09-12-2008-17282. Voormeld goed werd verkregen door de besloten vennootschap met beperkte Aansprakelijkheid West-Land, de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid Nekkimmo en de heer Selleslach André, als volgt:

*het perceel alsdan gekadaastreerd sectie E nummer 248/D/7, werd verkregen door a) de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid West-Land voor achtennegentig procent in volle eigendom, b) de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid Nekkimmo voor één procent in volle eigendom en c) de heer Selleslach André voor één procent in volle eigendom, om het in die verhoudingen aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap Immobilière Guldendal, in vereffening, met zetel te Bonheiden, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Dirk Luyten, met tussenkomst van notaris Marc De Backer, beiden te Mechelen, de dato achtentwintig maart tweeduizend en één, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen onder formaliteit 56-T-09/04/2001-03888. Gemeld goed hoorde in volle eigendom toe aan de naamloze vennootschap Immobilière Guldendal sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden; de **constructies** om deze zelf te laten oprichten door de naamloze vennootschap "WILLEMEN GENERAL CONTRACTOR" ingevolge een recht van opstal met verzaking aan het recht van natrekking ingevolge akte recht van opstal verleden voor ondergetekende notaris Dirk Luyten te Mechelen op heden, juist vóór deze akte, eerstdaags over te schrijven op het hypotheekkantoor te Mechelen.

VERWIJZING

Voor wat betreft de bepalingen met betrekking tot de bodem, de stedenbouwkundige inlichtingen, de erfdiensbaarheden, de stedenbouwkundige vergunning en de plannen, wordt verwezen naar akte houdende statuten van de hoofdvereniging van de residentie Guldendal en haar bijlagen, verleden voor ondergetekende notaris Dirk Luyten op heden, voorafgaand aan deze, waarvan de comparanten overeenkomstig artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat uitdrukkelijk bevestigen dat ze één geheel vormt met huidige akte om samen als authentieke akte te gelden

STATUTEN

De comparanten verklaren aan ondergetekende notaris bij onderhavige authentieke akte over te gaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4, §1 van het Burgerlijk Wetboek, van de **STATUTEN** van gebouw E.

Deze statuten bestaan enerzijds uit de **BASISAKTE** van gebouw E, en anderzijds uit het **REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM** van de deelvereniging van mede-eigenaars van gebouw E.

Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door de comparanten uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "Gedwongen mede-eigendom in het algemeen" en "Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen" in het bijzonder.

Onderhavige akte zal, overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Tengevolge van de statuten van de hoofdvereniging, vastgesteld bij akte onmiddellijk hiervoor verleden door ondergetekende notaris Dirk Luyten, en de statuten van de deelvereniging van gebouw E, vastgesteld bij huidige akte, zal de hierna beschreven kelderverdieping bestaan uit enerzijds privatieve delen die de exclusieve eigendom zijn van één eigenaar, en anderzijds uit algemeen gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars van het appartementscomplex en particulier gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars van gebouw E.

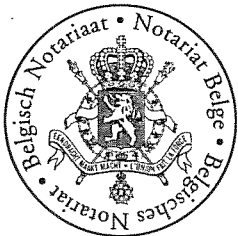
De algemeen en particulier gemeenschappelijke delen worden verdeeld in fracties die, door de hierna vast te stellen breukdelen, verbonden worden aan de privatieve delen.

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elke berging en elke parkeerplaats, met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de algemeen en particulier gemeenschappelijke delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over beschikt kan worden, ten bezwarende of ten kosteloze titel, en dat ze vanaf heden afzonderlijk met zakelijke rechten kunnen bezwaard worden.

Voor de tegenstelbaarheid van de statuten, alsook van het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende wettelijke bepalingen (art. 577-10 BW).

DE DEELVERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN GEBOUW E.

De deelvereniging van mede-eigenaars van de kelderverdieping heeft als naam "**Vereniging van mede-eigenaars van gebouw E residentie GULDENDAL**", met zetel in



Derde blad



gebouw E van het complex, te Mechelen, Goudleerstraat 2.

De deelvereniging is enkel bevoegd voor de in deze basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen, terwijl de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom van het appartementscomplex behoren.

Waarvan niet kan uitgemaakt worden of de hoofdvereniging of de respectieve deelvereniging erover dient te beslissen, zal de beslissingsbevoegdheid toekomen aan de hoofdvereniging, zodat deze de residuaire bevoegdheid bezit.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de deelvereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouwencomplex op het bevoegd hypotheekkantoor en vanaf de overdracht of de toekenning van minstens één kavel uit gebouw E.

De deelvereniging van mede-eigenaars 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 gebouw E.

Alle documenten uitgaande van de deelvereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van deze vereniging.

Onverminderd artikel 577-9, § 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de deelvereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar in gebouw E naar evenredigheid van zijn aandeel in de particulier gemeenschappelijke gedeelten. De comparant sub 1 draagt evenwel niet bij in de kosten ten gevolge van een veroordeling van de vereniging.

Voor wat betreft de ontbinding en de vereffening van de deelvereniging van mede-eigenaars betreft, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (art. 577-12 en 577-13 B.W.)

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

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

HOOFDSTUK 1.

BASISAKTE VAN GEBOUW E

De uitvoerige beschrijving die volgt is een lezing van de plannen, gehecht aan de akte houdende statuten van de hoofdvereniging (eventueel aangepast aan wijzigingen tijdens en sinds de bouw).

De partijen merken op dat de constructies zullen uitgevoerd worden volgens de plannen en dat de nummering, benaming en indeling beschreven in deze basisakte verwijzen naar deze plannen.

In geval van tegenstrijdigheid van de teksten van deze basisakte met de plannen, wordt voorrang gegeven aan de plannen.

AFDELING I - BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

Het gebouw E maakt deel uit van een op te richten appartementscomplex met ondergrondse parkeerplaatsen en bergingen dat gelegen is te **Mechelen, aan de nieuw ontworpen straat*** gekadaastreerd volgens titel en recent kadastraal uittreksel sectie D, deel van nummer 248/K/7, voor een oppervlakte volgens meting van zesenvieftig are zeventien centiare.

Gebouw E is gelegen aan nieuw ontworpen straat, vóór gebouw E gezien vanaf de Guldendal en heeft 3 inkomhals. Dit gebouw kreeg huisnummers 2-4-6 toegekend. Dit gebouw bevat zeven (7) appartementen op de gelijkvloerse verdieping, acht (8) op de eerste verdieping en vier (4) op de tweede verdieping.

AFDELING II - BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.

Het eigendom, voorwerp van deze akte, bestaat enerzijds uit algemeen en privaat gemeenschappelijke delen welke in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars en anderzijds uit privaat delen welke de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

A. Beschrijving van de gemene delen van het appartementscomplex.

Artikel 1 - Omschrijving begrip aandelen.

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

Ieder aandeel omvat een aandeel in de algemeen gemeenschappelijke delen van het appartementscomplex, en een aandeel in de particulier gemeenschappelijke delen van gebouw D.

Artikel 2 - Beschrijving van de particulier gemeenschappelijke delen van gebouw E.

De particulier gemeenschappelijke delen van gebouw E zijn: De buitenmuren en de betonstructuren van het gebouw,



* *600000*
draak
Vierde blad

de ruwbouw, borstweringen en tussenschermen van de terrassen, voordeur, parlofoons, inkomhals, traphallen met trap, lifthals, liften met liftkokers, raam in trap-/lifthals, stukken terras voor traphals, luchtkokers, leidingen van water, elektriciteit- en andere nutsvoorzieningen, de elektrische installaties en brandblusinstallaties in de particulier gemeenschappelijke delen, aera's en ruimten voor buizen, het dak zelf en de dakbedekking met de waterafvoer, licht- en luchtscheppingen, rookkoepels, rookafvoeren, machinekamers, antennes, en in het algemeen alle instellingen, delen, en elementen die bestemd zijn voor algemeen gebruik van de privatieve lokalen van gebouw E of dienstig tot gemeenschappelijk nut van deze lokalen.

B. Beschrijving van de privatieve kavels en eraan verbonden gemeenschappelijke delen.

Artikel 1 - Omschrijving begrip kavels.

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

Artikel 2 - Onderdelen van privatieve kavels.

Elke privatieve kavel omvat de samenstellende delen van elk appartement met uitzondering van de gemene delen, en onder meer:

- de vloerbekleding, de chape en isolatie, de onderbevloering aansluitend op het welfsel (dat gemeen is);
- de bevloering, bekleding en zonnewering van de terrassen;
- de inwendige scheidingswanden die geen steunmuren zijn;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gedeelten, de deuren binnen de kavels en de deuren van privatieve afhankelijkheden, de terrasdeuren, eventueel het glas in de privatieve deuren;
- de vensters met name het raam, het glaswerk, eventueel het rolluik;
- alle binnenleidingen van de appartementen en gesloten parkeerplaatsen in zoverre deze niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, de videofooninstallatie binnen het appartement;
- de individuele sanitaire installaties, lavabo's, wasbak, wc, bad, douche, enzovoort;
- de betegeling van muren, radiatoren, en voor zover aanwezig, de individuele brander of boilers en verwarmingsleidingen die zich in iedere privatieve kavel bevinden;
- de zoldering, de bekleding van de zoldering, binnenplafonnering, de binnenversiering van de privatieve

kavels, kortom alles wat zich binnen in de privatieve kavels bevindt en tot hun uitsluitend gebruik dient, en bovendien, alles wat zich buiten de privatieve kavels bevindt maar tot hun uitsluitend gebruik dient (bijvoorbeeld: de particuliere tellers, de privatieve leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, de bel aan de inkomdeur van het appartement of de kantoor- of handelsruimte, enzovoort).

Artikel 3 - Opsomming privatieve kavels en eraan verbonden gemeenschappelijke delen van gebouw E.

GELIJKVLOERSE VERDIEPING

- HET APPARTEMENT GEMERKT 0.9

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom:*

Inkomhall met gang, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, zithoek met eetplaats, open keuken, bergplaats, terras en privaatief gebruiksrecht van de aanpalende tuin;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd en vier/tienduizendsten (204/10.000) in de algemene gemeenschappelijke delen en tweehonderd en vier/vierduizend honderd zevenendertigsten (204/4.137sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw E.

- HET APPARTEMENT GEMERKT 0.10

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom:*

Inkomhall met gang, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, zithoek met eetplaats, open keuken, bergplaats, terras en privaatief gebruiksrecht van de aanpalende tuin;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd en vijf/tienduizendsten (205/10.000) in de algemene gemeenschappelijke delen en tweehonderd en vijf/vierduizend honderd zevenendertigsten (205/4.137sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw E.

- HET APPARTEMENT GEMERKT 0.11

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom:*

Inkomhall met gang, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer met WC, douchekamer, zithoek met eetplaats, open keuken, bergplaats en terras;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd achttien/tienduizendsten (218/10.000) in de algemene gemeenschappelijke delen en tweehonderd achttien /vierduizend honderd zevenendertigsten (218/4.137sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw E.

- HET APPARTEMENT GEMERKT 0.12

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom:*

Inkomhall met gang, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, zithoek met eetplaats, open keuken, bergplaats en terras;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*



Vijfde blad

tweehonderd vierentwintig/tienduizendsten (224/10.000) in de algemene gemeenschappelijke delen en tweehonderd vierentwintig/vierduizend honderd zevenendertigsten (224/4.137sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw E.

- HET APPARTEMENT GEMERKT 0.13

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Inkomhall met gang, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, zithoek met eetplaats, open keuken, bergplaats en terras;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd zeventien/tienduizendsten (217/10.000) in de algemene gemeenschappelijke delen en tweehonderd zeventien /vierduizend honderd zevenendertigsten (217/4.137sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw E.

- HET APPARTEMENT GEMERKT 0.14

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Inkomhall met gang, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, zithoek met eetplaats, open keuken, bergplaats, terras en privaatief gebruiksrecht van de aanpalende tuin;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd en elf/tienduizendsten (211/10.000) in de algemene gemeenschappelijke delen en tweehonderd en elf /vierduizend honderd zevenendertigsten (211/4.137sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw E.

- HET APPARTEMENT GEMERKT 0.15

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Inkomhall met gang, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, zithoek met eetplaats, open keuken, bergplaats en terras;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd en twaalf/tienduizendsten (212/10.000) in de algemene gemeenschappelijke delen en tweehonderd en twaalf /vierduizend honderd zevenendertigsten (212/4.137sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw E.

EERSTE VERDIEPING

- HET APPARTEMENT GEMERKT 1.9

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Inkomhall met gang, WC, slaapkamer 1 met dressing, slaapkamer 2, badkamer, zithoek met eetplaats, open keuken, bergplaats en terras;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

honderd achtennegentig/tienduizendsten (198/10.000) in de algemene gemeenschappelijke delen en honderd achtennegentig/vierduizend honderd zevenendertigsten (198/4.137sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw E.

- HET APPARTEMENT GEMERKT 1.10

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Inkomhall met gang, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, zithoek met eetplaats, open keuken, bergplaats en terras;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd zeventien/tienduizendsten (217/10.000) in de algemene gemeenschappelijke delen en tweehonderd zeventien /vierduizend honderd zevenendertigsten (217/4.137sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw E.

- HET APPARTEMENT GEMERKT 1.11

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Inkomhall met gang, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, zithoek met eetplaats, open keuken, bergplaats en terras;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd en elf/ tienduizendsten (211/10.000) in de algemene gemeenschappelijke delen en tweehonderd en elf /vierduizend honderd zevenendertigsten (211/4.137sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw E.

- HET APPARTEMENT GEMERKT 1.12

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Inkomhall met gang, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer met WC, douchekamer, zithoek met eetplaats, open keuken, bergplaats en terras;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*

tweehonderd achtendertig/tienduizendsten (238/10.000) in de algemene gemeenschappelijke delen en tweehonderd achtendertig/vierduizend honderd zevenendertigsten (238/4.137sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw E.

- HET APPARTEMENT GEMERKT 1.13

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Inkomhall met gang, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, zithoek met eetplaats, open keuken, bergplaats en terras;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd vijfendertig/tienduizendsten (235/10.000) in de algemene gemeenschappelijke delen en tweehonderd vijfendertig/vierduizend honderd zevenendertigsten (235/4.137sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw E.

- HET APPARTEMENT GEMERKT 1.14

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Inkomhall met gang, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, zithoek met eetplaats, open keuken, bergplaats en terras;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*



Zesde blad

tweehonderd vijftien/tienduizendsten (215/10.000) in de algemene gemeenschappelijke delen en tweehonderd vijftien /vierduizend honderd zevenendertigsten (215/4.137sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw E.

- HET APPARTEMENT GEMERKT 1.15

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom:*

Inkomhall met gang, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, douchekamer, zithoek met eetplaats, open keuken, bergplaats en terras;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd en vier/tienduizendsten (204/10.000) in de algemene gemeenschappelijke delen en tweehonderd en vier /vierduizend honderd zevenendertigsten (204/4.137sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw E.

- HET APPARTEMENT GEMERKT 1.16

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom:*

Inkomhall met gang, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer, douchekamer, zithoek met eetplaats, open keuken, bergplaats en terras;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd vierentwintig/tienduizendsten (224/10.000) in de algemene gemeenschappelijke delen en tweehonderd vierentwintig/vierduizend honderd zevenendertigsten (224/4.137sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw E.

TWEDE VERDIEPING

- HET APPARTEMENT GEMERKT 2.5

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom:*

Inkomhall met gang, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, zithoek met eetplaats, open keuken, bergplaats en terras;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd vierentwintig/tienduizendsten (224/10.000) in de algemene gemeenschappelijke delen en tweehonderd vierentwintig/vierduizend honderd zevenendertigsten (224/4.137sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw E.

- HET APPARTEMENT GEMERKT 2.6

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom:*

Inkomhall met gang, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, zithoek met eetplaats, open keuken, bergplaats en terras;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*

tweehonderd vierendertig/tienduizendsten (234/10.000) in de algemene gemeenschappelijke delen en tweehonderd vierendertig/vierduizend honderd zevenendertigsten (234/4.137sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw E.

- HET APPARTEMENT GEMERKT 2.7

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Inkomhall met gang, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, zithoek met eetplaats, open keuken, bergplaats en terras;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid :*

tweehonderd zevenentwintig/tienduizendsten (227/10.000) in de algemene gemeenschappelijke delen en tweehonderd zevenentwintig/vierduizend honderd zevenendertigsten (227/4.137sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw E.

- HET APPARTEMENT GEMERKT 2.8

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Inkomhall met gang, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, zithoek met eetplaats, open keuken, bergplaats en terras;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid :*

tweehonderd negentien/tienduizendsten (219/10.000) in de algemene gemeenschappelijke delen en tweehonderd negentien /vierduizend honderd zevenendertigsten (219/4.137sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw E.

AFDELING III - BEPALING VAN HET AANDEEL VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN DAT AAN IEDER PRIVATIEF IS VERBONDEN.

De algemeen gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten) en de particulier gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in vierduizend honderd zevenendertig/ vierduizend honderd zevenendertigsten (4.137/4.137sten), en worden aan de privaatieve kavels verbonden in verhouding tot hun waarde in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatieve deel, zoals beschreven in het gemotiveerd verslag van de architect, dat letterlijk luidt als volgt:

"Argumentatie voor de verdeling van de quotiteiten

Volgens de nieuwe wet op de medeëigendom is een "met redenen omkleed verslag" in verband met de verdeling van de aandelen (10.000sten) noodzakelijk om de bepaling van de aandelen uit te leggen volgens 3 te combineren criteria : bestemming, ligging van de kavel en vloeroppervlakte .

De verdeling van de uiteindelijke aandelen van de verschillende privaatieve kavels in deze residentie is gebeurd rekening houdend met alle 3 verschillende criteria. Deze berekening is gebeurd in verschillende stappen en vertrok vanaf een gelijk eenheidsaandeel per vierkante meter voor alle privaatieve gedeelten.

Stap 1 - Criterium 1 :

De waarde van een staanplaats is minder dan de waarde van een appartement. Daarom is het eenheidsaandeel per

vierkante meter verschillend gemaakt naar gelang de bestemming.

Stap 2 - Criterium 2 :

Het eenheidsaandeel per vierkante meter werd voor elk appartement apart lichtjes aangepast in functie van de ligging om zo tot een specifiek eenheidsaandeel per appartement te komen. De ligging werd beoordeeld aan de hand van het verdiep, nabijheid van de straat en oriëntering.

Het hoogste verdiep heeft het hoogste eenheidsaandeel per appartementenblok. Hoe lager het appartement gelegen is in de appartementenblok, hoe lager het eenheidsaandeel van dat appartement. Voor appartementen met een hoofdzakelijke Noord-oriëntering van leefruimte en terras en voor appartementen die dicht tegen de straat zijn gelegen werd het eenheidsaandeel lichtjes verlaagd.

Stap 3 - Criterium 3 :

De aandelen per privaat gedeelte zijn dan berekend aan de hand van de specifieke eenheidsaandelen per vierkante meter vloeroppervlak, die dan vermenigvuldigd werden met de netto-vloeroppervlakte van het appartement en met een deel van de oppervlakte van het terras en eventuele tuin.

Stap 4 :

De uiteindelijke aandelen zijn vervolgens berekend door de som van alle berekende aandelen te brengen tot 10.000 en de berekende aandelen van de appartementen eveneens te verhogen met dezelfde factor, zodat de waardeverschillen tussen de appartementen behouden bleven en de som van alle uiteindelijke aandelen 10.000 is."

AFDELING IV - WIJZIGINGEN: VOORBEHOUD EN VOLMACHT.

Voorbehoud wijzigingen.

1. De comparant sub 2 behoudt zich het recht voor, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, tijdens de constructiewerkzaamheden aan de plannen en de uitvoering ervan, alle veranderingen aan te brengen:

1.1. om te voldoen aan de eisen van de diensten van Stedenbouw en/of maatschappijen van openbare nutsvoorzieningen, zoals onder meer de water-, distributie- en elektriciteitsmaatschappijen en brandveiligheid.

1.2. om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst of om technische of esthetische redenen.

1.3. om het gebruik van de gemene delen te verbeteren;

1.4. om de hierna vermelde wijzigingen sub 2. te verwezenlijken.



Zevende blad

2. De comparant sub 2 houdt zich bovendien het recht voor om:

2.1. niet verkochte privatieve kavels te verleggen of te voegen bij andere kavels of zelfs delen ervan in de gemene delen op te nemen; zo ook kunnen van de gemene delen bepaalde delen afgenomen worden en bij bepaalde private kavels gevoegd worden.

Indien voor de uitvoering van de werken of voor het doelmatig gebruik, wijzigingen aan de gemene delen moeten worden aangebracht, dan zullen deze mogen uitgevoerd worden zonder dat de mede-eigenaars, bijvoorbeeld wegens de verplaatsing van de gemene delen ten overstaan van hun kavels, enige vergoeding kunnen vorderen.

De comparant sub 2 kan onder toezicht van de architect, zowel, tijdens de opbouw als na de oprichting, de indeling, de afwerking en om het even wat van of betreffende één of meerdere privatieve kavels wijzigen en aanpassen aan de praktische uitvoering van de werken en desiderata van de kopers.

2.2. de onderverdeling van de aandelen in de gemene delen van de niet-verkochte kavels te wijzigen, zonder dat hierdoor het totaal aantal aandelen in de gemene delen wordt veranderd.

2.3. privatieve eigendoms- en/of gebruiksrechten toe te kennen aan om het even wie betreffende de gemene ruimten indien deze ruimten om één of andere reden niet als dusdanig dienen gebruikt te worden of naar elders in het complex of daarbuiten worden verplaatst.

Zo onder meer, en zonder dat zulks als beperkend kan aangezien worden, kan de comparant sub 2, zolang hij mede-eigenaar is, aan bepaalde kopers permanente toelatingen geven om aan de straatzijde naampaten te plaatsen, vermeldende nuttige gegevens zoals onder meer naam, telefoon, beroep en dagen en uren van bereikbaarheid; alsook kleine richtingaanwijzers laten plaatsen die de toegang naar bepaalde kavels aanduiden en kunnen vergemakkelijken (de grootte en materialen van deze naampaten en richtingsaanwijzers zullen dan enkel en alleen door de comparant sub 2 goedgekeurd worden).

Verder zal de comparant sub 2 privatieve eigendoms- en/of gebruiksrechten mogen toekennen aan om het even wie betreffende een deel of het geheel van het dak; zo kan er steeds een dakterras worden aangelegd op een lager gelegen dak voor een hoger gelegen appartement of voor een onderliggend appartement.

Tevens houdt de comparant sub 2 zich het recht voor om in eigen naam en in deze van de mede-eigenaars, elke overeenkomst, onder meer de vestiging van een opstalrecht of een erf pacht en zelfs een verkoop, af te sluiten met om



Achtste blad

het even welke maatschappij voor nutsvoorziening, zowel in het voordeel van dit gebouw als in voordeel van de omliggende gebouwen, en dit ook met betrekking tot gemene en/of privatieve delen in het gebouw. Elke toekomstige vergoeding die daarvoor zou betaald worden komt uitsluitend toe aan de comparant sub 2, zonder vergoeding of verrekening met wie dan ook.

2.4. de bestemming of de functie van de kavels zoals deze in de statuten van het gebouw of de aangehechte stukken wordt bepaald of gesuggereerd te wijzigen, indien daardoor de verkoop van de betrokken kavel wordt vergemakkelijkt.

2.5. na de hierboven vermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting of tot iedere andere, verenigbaar met de techniek en de stevigheid van het gebouw.

2.6. alle verbindingen en doorgangen, ook onder de vorm van erfdiensbaarheden, van en/of naar aanpalende panden te realiseren of door derden te laten realiseren, zelfs al dient dit door niet-privatieve muren te gebeuren, uiteraard zonder dat deze werken mogen schaden aan de stevigheid van het gebouw.

2.7. bijkomende ramen of wijzigingen aan voorziene ramen uit te voeren in de gevels of in het dak voorziene ramen te supprimeren.

3. De comparant sub 2, en hij alleen, kan, bij uitsluiting van elke inspraak van de mede-eigenaars, elke schikking treffen met of ten voordele van enig aanpalende eigendom inzake heersende of lijdende erfdiensbaarheden, licht- en luchtscheppingen of ook bouwmogelijkheden aanvaarden of toestaan.

Wanneer, bijvoorbeeld, aanpalend een bijkomend gebouw zal worden opgericht dat uitsluitend toegang zou kunnen nemen via een huidig gebouw, zal de verdeelsleutel van de gemeenschappelijke kosten aangepast kunnen worden door de comparant sub 2, indien hij dit nuttig of nodig acht; dit zou dan kunnen gebeuren rekening houdend met de oppervlakte, de gebruikswaarde en de verkoopwaarde van deze privatieve kavels in het aanpalende gebouw.

4. Al de maten op de plannen aangeduid worden slechts gegeven ten titel van inlichting; de werkelijke uitvoering van de constructies zal steeds primeren boven de plannen; een afwijking is dus toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal.

De comparant sub 2 behoudt zich eveneens het recht voor de voorziene materialen te vervangen door materialen van gelijkwaardige kwaliteit.

Alhoewel de bouwwerken principieel zullen uitgevoerd worden volgens het koperslastenboek (bestek), waarvan de

kopers een exemplaar zullen ontvangen, behoudt de comparant sub 2 zich het recht voor aan dit koperslastenboek die wijzigingen aan te brengen, die hem toegelaten zijn ingevolge de bepalingen in deze akte.

De comparant sub 2 zal, volgens de wensen van de kopers of op eigen initiatief, ook wijzigingen kunnen aanbrengen aan de afwerking van de gevels of aan andere elementen die het buitenaanzicht van het gebouw beïnvloeden.

5. Al deze constructieve wijzigingen zoals voorzien hiervoor zullen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect aangenomen door de comparant sub 2, zolang hij mede-eigenaar is en nadien uitsluitend door een architect aanvaard door de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De erelonen van de architect zullen uitsluitend ten laste zijn van de partij die de werken doet uitvoeren; deze werken zullen moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk het genot van de bewoners van het gebouw stoort; te dien einde zal er gebruik gemaakt worden van de meest geëigende technieken.

De eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de andere mede-eigenaars voor alle schade die er zou kunnen uit voortvloeien, hetzij aan de gemene delen, hetzij aan de privatieve delen, en hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten herstellen.

6. Voor al deze wijzigingen, zoals hiervoor voorzien, dienen desgevallend de nodige vergunningen van de bevoegde overheden bekomen te worden.

Volmacht.

Alle verkrijgers verbinden er zich toe om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel en meer in het bijzonder telkens een aanvullende of wijzigende statuten van het gebouw nodig zijn, ingevolge de verandering van constructies of plans of om welke oorzaak ook, op eerste verzoek van de bouwheer kosteloos hun medewerking te verlenen voor de ondertekening van bedoelde aanvullende of wijzigende akten.

Door het ondertekenen van enige aankoopakte in verband met de privatieve delen van het gebouw, voorwerp van onderhavige akte, geven de kopers uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht aan de bouwheer, om voor hen en in hun naam alle nodige, wijzigende en/of aanvullende statuten van het gebouw op te stellen en te ondertekenen, daarin alle wijzigingen aan deze statuten van het gebouw - conform voorgaande -, constructies, plans, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen, en dit zowel



Negende blad

in het gebouw zelf als met eventuele andere eigendommen, alsmede over te gaan tot overgave van scheidingsmuren en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de uitvoering van hetgeen voorafgaat of volgt, zelfs niet uitdrukkelijk in deze volmacht vervat.

Evenwel zal door middel van deze volmacht niet kunnen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieve kavels.

Deze volmachten en alle andere voorzien in onderhavige akte en in de mogelijke wijzigende statuten van het gebouw, door de verkrijgers van een kavel in het voordeel van de bouwheer verleend, dienen beschouwd te worden als zijnde gesteld in voordeel van de gevolmachtigde teneinde een goede verwezenlijking van het project mogelijk te maken en ook om deze verwezenlijking of noodzakelijke wijzigingen aan de statuten van het gebouw op een pragmatische wijze door te voeren.

Hieruit volgt dat :

1. Al de volmachten met recht van in de plaatsstelling toegekend door de verkrijgers of hun rechthebbenden aan de bouwheer de onherroepelijkheid als essentiële voorwaarde kennen, zonder dewelke de verkoop niet tot stand zou zijn gekomen.

2. Al deze volmachten niet alleen onherroepelijk zijn, maar ook post mortem behouden blijven, bovendien zullen zij geacht worden over te gaan op de rechthebbenden en rechtverkrijgenden in alle rechten van de lastgever-verkrijger.

Zodoende zal ieder rechtsopvolger gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de onherroepelijke volmachten voortkomende uit deze akte.

Vergoeding scheidingsmuren.

De comparant sub 2 behoudt zich de vergoeding van gemeenmaking van de zijgevels en andere afsluitingen voor, desgevallend in de toekomst te betalen door dezen die op de aanpalende gronden zouden aanbouwen.

De comparant sub 2 heeft bijgevolg alleen het recht over te gaan tot de uitmeting, de schattingen en de prijsbepalingen van deze muren, er het bedrag van te ontvangen en er kwijting over te geven.

Dit voorbehoud van de vergoeding van overname kan voor de comparant sub 2 noch de verplichting bij te dragen tot het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige verantwoordelijkheid meebrengen, tenzij voor het aandeel waarvoor hij op het ogenblik van het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw nog eigenaar zou zijn.

Daartoe zullen de toekomstige kopers en hun rechtsopvolgers, door het enkel feit van hun aankoop, geacht worden onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan de comparant sub 2, teneinde desgevallend mede in hun naam alle daartoe vereiste stukken te tekenen.

AFDELING V - VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

*In aanvulling op wat bepaald is met betrekking tot de erfdienstbaarheden in de basisakte van de hoofdvereniging van de residentie Guldendal, hiervoor vermeld, wordt er een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid toegekend ten voordele van de appartementen om op het dak van het gebouw warmtepompen en airco-installaties te plaatsen. Tevens wordt een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid gevestigd ten voordele van die appartementen om de buizen en leidingen van die pompen en installaties te plaatsen in de schachten in het gebouw. Als deze pompen en/of installaties geplaatst worden, dan moet dit steeds gebeuren naast de schachten in het midden van het dak.

HOOFDSTUK 2

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM VAN DE DEELVERENIGING

AFDELING 1 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Vooreerst wordt de nadruk gelegd op het feit dat elke mede-eigenaar geacht wordt alle privatieve en gemene delen van het voormelde gebouw te onderhouden als een goede huisvader, de "bonus pater familias".

Artikel 1 - Privatieve delen.

Iedere eigenaar zal over de kavel, die hem uitsluitend toebehoort, genieten en beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens hetgeen hierna wordt bedongen, en dan nog zonder de rechten van de andere mede-eigenaars te schaden noch iets te verrichten dat de stevigheid van het gebouw in gevaar kan brengen.

Verdeling - vereniging.

Ieder eigenaar mag naar zijn goeddunken de inwendige verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen, voor zover desgevallend de nodige vergunningen bekomen worden. Twee of meer aanpalende kavels mogen verenigd worden voor zover zij toebehoren aan één en dezelfde eigenaar.

Indien deze werken uitgevoerd door de eigenaar de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw wijzigen, dienen de voorschriften hierna opgesomd in de



Tiende blad

paragraaf "Werken aan privatieve kavels" in acht genomen worden.

Het is verboden een appartement onder te verdelen in meerdere appartementen.

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

De aldus verenigde kavels mogen terug verdeeld worden in het type voorzien door deze basisakte. De kosten en verantwoordelijkheid van de uitgevoerde werken zijn uitsluitend lastens de eigenaar wie het aangaat.

Werken aan privatieve kavels.

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

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, de architect aangeduid door de comparant sub 2 zolang deze mede-eigenaar is of nadien de architect aanvaard door de algemene vergadering van mede-eigenaars van de deelvereniging. Indien het advies van de architect negatief is, brengt de syndicus de zaak voor de algemene vergadering van de deelvereniging.

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

De kosten van advies van de architect zijn lastens de uitvoerende eigenaar.

Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel nalaat hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of 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.

Persoonlijke leidingen.

De eigenaars mogen mits toestemming van de comparant sub 2 zolang hij nog mede-eigenaar is en later mits toestemming van de syndicus van de deelvereniging op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privatieve gedeelten. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene

vergadering van de deelvereniging beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

Terrassen.

a) De terrassen behoren tot het privaat gebruik van de appartementen waaraan ze verbonden zijn.

b) Het onderhoud en de vernieuwing der dallage of andere bedekking op de terrassen en de zonneschermen op de terrassen zijn lastens de privaat kavel waarbij deze hoort, terwijl de kosten aan onderbouw en de onderliggende dakbedekking zelf lastens de deelvereniging is, te dragen in verhouding met het aandeel in de particulier gemeenschappelijke delen die elke privaat kavel van het gebouw bezit.

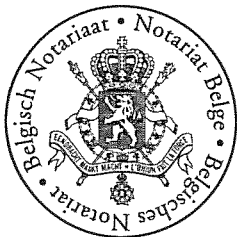
c) De houten terrassen en de zichtschermen op deze terrassen dienen behandeld te worden met behandelingsproducten, conform de initiële toestand overeenkomstig de voorschriften van de architect van onderhavig gebouw.

d) De buitenverlichting aan de terrassen mag niet veranderd worden en er mogen geen vaste verlichtingsarmaturen toegevoegd worden, behoudens voorafgaande en schriftelijke toelating van de comparant sub 2 zolang hij nog mede-eigenaar is en daarna van de algemene vergadering van mede-eigenaars van de deelvereniging.

Gebruik van de niet-bebouwde stukken.

De toegang tot de respectieve tuinen en terrassen is voorbehouden aan bewoners van appartementen die er het exclusief en privaat genot van hebben en hun gasten; gelet op zijn esthetische functie zullen de tuinen, terrassen en bijhorende voorzieningen steeds in een staat van absolute zuiverheid en rust dienen te worden gehouden en zullen de bewoners daar mede dienen over te waken, tevens met eerbiediging van de aanleg in het algemeen, en van de groenvoorzieningen, plantsoenen en hagen.

Openhaarden.



Elfde blad

In de openhaarden, welke enkel toegestaan zijn op de appartementen van de bovenste verdieping van het gebouw, mag enkel met gas gestookt worden.

Bij het gebruik van de openhaard en/of dampkap dient men verplichtend voor bijkomende luchttoevoer te zorgen via ramen en/of verluchttingsroosters.

Uitzicht en gebruik van privatieve kavels.

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van het gebouw mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars van de deelvereniging. Evenwel zolang de comparant sub 2 mede-eigenaar is van één of meerdere kavels in het gebouw, voorwerp van huidige statuutakte mag er niets aan stijl of uitzicht veranderd worden, tenzij de bouwheer deze verandering zelf voorstelt.

Dit betreft onder meer de ingangsdeuren van de privatieve vertrekken, de buitenverlichting, de vensters, de vensterluiken, de leuning, de terrassen en zichtschermen en alles wat van buitenaf zichtbaar is.

De mede-eigenaars en hun huurders of bewoners mogen noch aan de vensters, noch op de terrassen enig voorwerp plaatsen, zoals vlaggen, provisiekasten, schotelantennes, linnen of vuilnisbakken, dat zichtbaar is van op de straat, de oprijlaan of de binnentuin.

Het is aan de eigenaars eveneens verboden, zelfs binnen hun lokalen, enige wijzigingen toe te brengen aan de gemene delen, zonder akkoord van de algemene vergadering van de deelvereniging.

De uitvoering en kleur van de gordijnen zal verplichtend vastgelegd worden door de architect van het gebouw, teneinde de harmonie van het gebouw niet te verstoren.

Indien zonnetenten, zonneweringen en rolluiken worden toegelaten door de algemene vergadering van mede-eigenaars van de deelvereniging of de comparant sub 2 zolang hij mede-eigenaar is, zal het systeem, de uitvoering en de kleur ervan verplichtend vastgesteld worden door de architect van het gebouw.

Publiciteit.

a) Het is verboden publiciteit te maken op de gevels van het gebouw. Ook de aanwending van het dak voor reclamadoeleinden is verboden. Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en terrassen van de kavels, op de buitenmuren, gangen, doorgangen en trapzalen, tenzij tijdelijke mededelingen in verband met het 'te koop' of 'te huur' zijn van de kavel zelf.

Voormelde tijdelijke mededeling mag voor maximum zes maanden ook aangebracht worden aan de voordeur of op de

voormuur, op een plaats aan te duiden door de syndicus van de deelvereniging of comparant sub 2.

Tot de oplevering van alle privatieve delen mogen er slechts verhurings- en/of verkoopsaffiches aangebracht worden door het verkoopsbureel aangesteld door de comparant sub 2.

b) Het is toegelaten aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner en aan de ingangsdeur van het gebouw platen dragende naam en beroep van de inwoners, hun dagen en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdieping.

De platen waarvan hierboven sprake moeten echter van een model zijn, aanvaard door de comparant sub 2 of de algemene vergadering van de deelvergadering.

Enkel de comparant sub 2 kan aan de voorschriften inzake publiciteit een permanente afwijking toestaan, zolang hij nog eigenaar is van enige kavel in het gebouw; nadien komt deze bevoegdheid toe aan de vergadering der mede-eigenaars van de deelvereniging.

Dieren.

De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners mogen kleine huisdieren herbergen, ten titel van gedoogzaamheid.

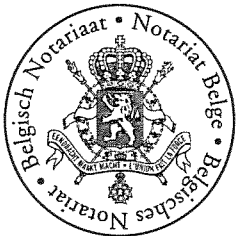
Indien nochtans een of ander huisdier de oorzaak zou zijn van stoornis in het gebouw, kan de algemene vergadering van de deelvereniging bij eenvoudige meerderheid van stemmen beslissen dit dier te verwijderen. Indien de eigenaar van het dier zou weigeren zich te gedragen naar de beslissing van de algemene vergadering, zal hij een boete van vijftig euro per dag vertraging moeten storten in het reservefonds van de deelvereniging en de algemene vergadering van de deelvereniging zal, met meerderheid van twee/derden der stemmen, kunnen beslissen tot de ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der Dierenbescherming.

Bestemming.

De appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning, met uitsluiting van alle handelsuitbating, crèches, kinderopvang en begrafenisondernemer. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep (met uitzondering van een tandartsenpraktijk) uit te oefenen of er een kantoor te vestigen, voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor de andere bewoners en mits desgevallend de nodige vergunningen worden bekomen. De hinder kan bestaan uit lawaai, geur, heen en weer geloop en dergelijke meer zonder dat deze opsomming exhaustief is.

Rust.

De mede-eigenaars, huurders en andere bewoners van het gebouw, zullen dit steeds op burgerlijke en eerlijke wijze



Twaalfde blad

moeten bewonen en het gebruiken als goede familievader. Zij moeten er op waken dat de rust in het gebouw geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun eigen handelingen, door deze van hun familieleden, dienstpersoneel of huurders of bezoekers.

Elk appartement mag slechts bewoond worden door de leden van één enkele familie, hun gasten en eventuele dienstboden.

Elk abnormaal geluid is verboden.

Het bespelen van muziekinstrumenten en het gebruik van radio en T.V. is toegelaten, doch onder uitdrukkelijke voorwaarde dat het voortgebracht geluid de andere bewoners van het gebouw niet stoort en zulks op om het even welk ogenblik van de dag of de nacht.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, uitgezonderd de motoren van huishoudelijke apparaten zoals apparaten voor het reinigen en boenen, koel- en verwarmingsinstallatie enzovoorts...

Indien het gebruik van deze apparaten de goede radio- en T.V.- ontvangst storen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen welke deze stoornissen uitschakelen of zodanig verminderen dat de andere bewoners van het gebouw er geen hinder door ondervinden.

De gebruikers van de appartementen zijn verplicht om wasmachines en droogkasten op trillingsdempende blokjes te plaatsen en een dampkap met een geluidsniveau van maximaal 60 dB te gebruiken, om geluidshinder voor de andere appartementen te verminderen.

Verhuring.

Elke verhuring van een gedeelte van een kavel is verboden. De eigenaars zijn ertoe gehouden in de huurcontracten die zij met hun huurders afsluiten te vermelden dat de huurders verplicht zijn de bepalingen vervat in onderhavig reglement, de wijzigingen die er zouden aangebracht zijn, alsmede de beslissingen van de bevoegde algemene vergadering(en) der mede-eigenaars, na te leven.

De kavels bestemd voor 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 kavel.

Gerechtelijke procedures.

Er wordt aan de mede-eigenaars het recht ontkend om gezamenlijk of samen met andere mede-eigenaars een rechtszaak aan te spannen tegen de comparant sub 2 voor zaken die privatieve kavels aanbelangen.

Veiligheid.

De gebruikers dienen zich te schikken naar de politiereglementen met betrekking tot het gebruik of het

stallen van gevaarlijke of ongezonde waren of apparaten. In het gebouw mogen geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten worden opgeslagen.

Toezicht.

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

Bij afwezigheid moeten ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend zou vereist 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 particulier gemeenschappelijke zaken of aan privaatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadelen van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn. Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privaatieve kavel bevinden.

Artikel 2 - Particulier gemeenschappelijke delen.

Gebruik van de particulier gemeenschappelijke gedeelten.

De eigenaars moeten de particulier gemeenschappelijke delen gebruiken volgens de normale bestemming en in de mate die strookt met de rechten van de andere mede-eigenaars.

De particulier gemeenschappelijke delen, zoals inkomhallen, bordessen, trappen, gangen, doorgangen, ... moeten ten allen tijde vrij toegankelijk blijven. Het is verboden in deze gemene delen kinderwagens, fietsen of privaatieve voorwerpen te plaatsen.

Er mag in de particulier gemeenschappelijke delen geen huishoudelijk werk gedaan worden, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, schoonmaken van meubels of poetsen van schoenen.

Alle verhuizingen dienen te gebeuren via de buitenzijde van het gebouw en nooit via de traphal en de lift.

Wijziging van de particulier gemeenschappelijke gedeelten - onderhoud

De particulier gemeenschappelijke gedeelten en de elementen die verband houden met het uitzicht, de aanleg of de schikking van het gebouw zullen slechts kunnen veranderd worden na beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars van de deelvereniging, met de meerderheid van het



Dertiende blad

totaal aantal stemmen verbonden aan het gebouw en onder toezicht van de architect van het gebouw, deze aangeduid door de comparant sub 2 of nadien door de algemene vergadering van de deelvereniging, en de syndicus van de deelvereniging, mits goedkeuring van de comparant sub 2 zolang hij mede-eigenaar is.

Bovendien zullen de ingangsdeuren van bijzondere lokalen of woonvertrekken, de vensters, de leuning van de terrassen en zichtschermen, alle van op de straat, de oprijlaan en het plein zichtbare delen, hierin begrepen de schildering, en in het algemeen alles wat bijdraagt tot het fraai uitzicht van het gebouw, slechts kunnen gewijzigd worden in de bij vorig alinea voorziene voorwaarden. Het geheel zal in goede staat moeten onderhouden worden.

Daken.

Niemand mag van de daken, in zoverre het geen terrassen betreft, gebruik maken zonder de voorafgaande en schriftelijke toelating van de comparant sub 2 zolang hij nog mede-eigenaar is en daarna van de algemene vergadering der mede-eigenaars van de deelvereniging.

Er zal en mag op het dak geen antenne geplaatst worden, behoudens schriftelijke toestemming van de comparant sub 2, zolang hij mede-eigenaar is, en nadien mits toestemming van de algemene vergadering van de deelvereniging, en mits desgevallend vergunning.

Er wordt bij deze bovendien in voordeel van al wie het behoort en lastens al de terrassen en dakterrassen een erfdienstbaarheid van overgang gevestigd, teneinde het mogelijk te maken herstellingen en onderhoud van gemene delen uit te voeren via deze terrassen, op de meest gemakkelijke en economische manier.

Bovendien wordt nog bepaald met betrekking tot de air-conditioning dat de compressoren van deze air-conditioningtoestellen op het dak van het gebouw dienen geplaatst te worden, waarbij uitdrukkelijk bedongen wordt dat deze compressoren niet zichtbaar zullen zijn van buitenaf. Deze installaties zullen bovendien dienen te beantwoorden aan alle normeringen en vergunningen dienaangaande uitgevaardigd door de overheid. Een mede-eigenaar die een dergelijke installatie wenst te plaatsen zal alles in het werk dienen te stellen geen hinder te veroorzaken aan mede-eigenaars van het gebouw. Tevens zullen deze installaties niet mogen opgericht worden op privatieve kavels welke nog niet verkocht zullen zijn.

AFDELING 2 - CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE LASTEN.

Artikel 1 - Opsomming.

Volgende lasten en kosten worden als particulier gemeenschappelijk beschouwd:

a) belastingen, taksen, retributies van alle aard, gevestigd op de particulier gemeenschappelijke zaken van het gebouw, tenzij deze belastingen door de bevoegde overheden rechtstreeks op ieder privaatieve eigendom zou worden gelegd;

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

c) het verbruik van water, gas en elektriciteit in de particulier gemeenschappelijke delen;

d) alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de particulier gemeenschappelijke delen of de deelvereniging of door haar verschuldigd;

e) de kosten van een rechtsgeding door of tegen de deelvereniging van mede-eigenaars ingespannen of met betrekking tot particulier gemeenschappelijke delen;

f) de vergoeding van de syndicus, van de secretaris, de bureelbenodigdheden, de correspondentie, ... van de deelvereniging.

g) de kosten van de deelvereniging van mede-eigenaars.

Artikel 2 - Bijdrage in de lasten.

In de particulier gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij zoals hierna weergegeven.

Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering van de deelvereniging vragen de verdeling van de lasten in de particulier gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of ingevolge de 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 3 - Verdeling van de lasten.

Alle lasten en kosten die specifiek betrekking hebben op gebouw E en/of de particulier gemeenschappelijke delen van gebouw E, worden gedragen door alle mede-eigenaars van gebouw E in verhouding tot hun aandeel in de particulier gemeenschappelijke delen (totaal vierduizend honderd zevenendertig aandelen gebouw E).

Artikel 4 - Werkkapitaal.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening van het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de particulier gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten, alle uitgaven voor het onderhoud en de verzekeringspremies voor de deelvereniging van mede-eigenaars.



Veertiende blad

Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de syndicus gemachtigd aan de mede-eigenaars een provisie te vragen, waarvan het bedrag door elke vergadering van mede-eigenaars van de deelvereniging wordt bepaald.

De afrekening van de particulier gemeenschappelijke lasten gebeurt jaarlijks, rekening houdend met de gestorte provisies. De afrekening vermeldt afzonderlijk het verschuldigd bedrag aan B.T.W.

Het betalen van de provisies houdt geen goedkeuring in van de rekeningen; deze goedkeuring hoort de algemene vergadering van de deelvereniging toe.

In geval van onverdeeldheid betreffende een lot, van splitsing in blote eigendom en vruchtgebruik, zijn alle mede-eigenaars of houders van rechten betreffende dit lot, solidair en ondeelbaar gehouden ten overstaan van de deelvereniging, tot betaling van de verschuldigde sommen.

Artikel 5 - Reservekapitaal.

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 de lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking, en zo verder.

De algemene vergadering van de deelvereniging kan besluiten tot de vorming van een reservekapitaal.

Dit reservekapitaal blijft definitief verworven aan de deelvereniging tenzij de algemene vergadering beslist tot gehele of gedeeltelijke uitkering van de niet-gebruikte bedragen.

Voor niet-verkochte en ongebruikte kavels wordt geen reservekapitaal gestort door de comparanten.

Artikel 6 - Inning van de bijdragen.

De inning van de bedragen geschiedt door de syndicus van de deelvereniging die tevens instaat voor de plaatsing van deze bedragen op termijnrekeningen.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de veertien dagen 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 intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet gelijk aan de wettelijke rentevoet verhoogd met drie procent.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de deelvereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan veertien dagen vertraging voor heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met de intresten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de deelvereniging van de mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering van de deelvereniging.

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

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

Artikel 7 - Gemeenschappelijke Baten en Inkomsten.

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

AFDELING 3 - ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 1.

Iedere eigenaar van een kavel in het gebouw is lid van de algemene vergadering van de deelvereniging en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een privatieve kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, of ingeval de eigendom van een privatieve 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.



Vijftiende blad

Haar beslissingen zijn bindend voor allen, zelfs voor de afwezigen, de onbekwamen en zij die zich bij de beslissingen niet hebben neergelegd.

Artikel 2 - Gewone algemene vergadering.

Er zal jaarlijks een algemene vergadering worden gehouden op initiatief van de syndicus tijdens de eerste vijftien dagen van de maand maart.

De comparant drukt zijn wens uit dat de algemene vergadering gehouden wordt tijdens de eerste zeven dagen van de maand maart.

Artikel 3 - Buitengewone algemene vergaderingen.

De buitengewone algemene vergadering wordt door de syndicus bijeengeroepen (i) op eigen initiatief telkens als er dringend in het belang van de deelvereniging een beslissing moet worden genomen, of (ii) op verzoek van een of meer mede-eigenaars, die ten minste één/vijfde van de bestaande aandelen in de particulier gemeenschappelijke delen hebben. In het tweede geval wordt dit verzoek 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.

Artikel 4 - Agenda.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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 5 - Oproeping.

Behalve in spoedeisende gevallen, wordt de oproeping ter kennis gebracht ten minste vijftien dagen voor de datum van de vergadering.

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 en de regels volgens dewelke de

documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

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.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Artikel 6 - Samenstelling van de algemene vergadering.

De algemene vergadering is samengesteld uit alle mede-eigenaars van het gebouw, welke ook het aantal van hun aandelen zijn.

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die een mede-eigenaar moet zijn, en voor zover zij het nodig acht een secretaris.

Zo de syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergadering uitgenodigd worden, maar hij zal geen stemrecht hebben.

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.

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 en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

De lastgeving dient schriftelijk te gebeuren en uitdrukkelijk te bedingen dat ze algemeen is of dat ze slechts betrekking heeft op bepaalde voorwerpen die dienen opgegeven te worden. Bij gebrek aan dit speciaal beding zal de lastgeving aanzien worden als niet bestaande ten opzichte van de andere mede-eigenaars. Ingeval van betwisting tussen een mede-eigenaar en zijn lasthebber betreffende de omvang van de lastgeving, zal het betwist stemrecht geschorst blijven tot een afdoende beslissing werd genomen in verband met de omvang van de lastgeving.

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



Zestiende blad

en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

Een persoon die door de deelvereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld, of die door haar is tewerkgesteld, of voor die deelvereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, kan noch persoonlijk, noch door volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Artikel 7 - Quorum.

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

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars van het gebouw die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de particulier 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 8 - Stemrecht.

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

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.

Artikel 9 - Beslissingen.

De vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, na behoorlijk uitgenodigd te zijn, zal enkel en alleen geldig kunnen beslissen over de punten die op de agenda staan.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte 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.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Artikel 10 - Vereiste meerderheid.

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie/vierden (3/4den) van de stemmen:

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

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

c) over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewarende maatregelen en de daden van voorlopig beheer;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de deelvereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier/vijfden (4/5den) van de stemmen :

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de particulier gemeenschappelijke lasten van het gebouw;

b) over de wijziging van de bestemming van het gebouw;

c) over de heropbouw van het gebouw of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, indien de vernietiging of beschadiging niet betrekking heeft op alle gebouwen en de kelderverdieping (indien alle gebouwen en de kelderverdieping vernietigd of beschadigd zijn, beslist de hoofdvereniging over de heropbouw of herstelling van alle gebouwen en de kelderverdieping);

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om particulier gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van particulier gemeenschappelijke onroerende goederen.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de



Zeventiende blad

heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt, overeenkomstig hetgeen hierboven werd bepaald.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandelen in de mede-eigendom.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars van het gebouw beslist over elke wijziging van verdeling van de algemeen en particulier gemeenschappelijke aandelen per kavel (met dien verstande dat het totaal aantal algemeen gemeenschappelijke aandelen per gebouw wordt vastgelegd door de algemene vergadering van de hoofdvereniging), alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het gebouw.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de algemeen en particulier gemeenschappelijke aandelen per kavel, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 11 - Beheersrekening.

De beheersrekeningen van de deelvereniging der mede-eigenaars worden voorgelegd aan de goedkeuring van de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste één maand op voorhand moeten voorleggen aan de mede-eigenaars-aandeelhouders van de deelvereniging der mede-eigenaars; de commissaris heeft het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken en zullen verslag uitbrengen aan de vergadering.

De eventuele fouten die zouden kunnen voorkomen in de rekening zullen dan gecorrigeerd worden.

Artikel 12 - Notulen - register.

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. Deze notulen bevatten eveneens een aanwezigheidslijst

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.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen genomen op de algemene vergadering en de schriftelijke besluiten op in

een register dat zich bevindt op de zetel van de deelvereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars van het gebouw en andere syndici van de hoofdvereniging en deelverenigingen.

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

Iedere mede-eigenaar mag het register ter plaatse en zonder kosten raadplegen en er een afschrift van nemen, onder toezicht van de syndicus die er de bewaarder van is.

Artikel 13 - Schriftelijke besluitvorming

De leden van de deelvereniging 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.

AFDELING 4 - SYNDICUS.

Artikel 1 - Mandaat syndicus.

Als eerste syndicus wordt door de bouwheer aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering: cvba Hevo, mevrouw Wendy Hendrickx te Mechelen, Leopoldstraat 70 bus 8.

Op de eerste algemene vergadering wordt dan een syndicus gekozen overeenkomstig de wet en de statuten.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

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.

Artikel 2 - Bekendmaking benoeming.

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, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de deelvereniging 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



Achttiende blad

vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld 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 3 - Bevoegdheid.

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden:

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° het vermogen van de deelvereniging 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 deelvereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4° de deelvereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 van het Burgerlijk Wetboek en alle gevraagde inlichtingen, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° 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 particulier gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

7° 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 gebouw 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;

8° 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;

9° 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;

10° het postinterventie-dossier te bewaren met betrekking tot de particulier gemeenschappelijke delen;

11° ten behoeve van de in artikel 10, eerste lid, 1°, d) van afdeling 3 van dit reglement, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° 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;

14° 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



Negentiende blad

hypothekewet 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;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het vastgesteld minimum genormaliseerd rekeningenstelsel of 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, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de particulier gemeenschappelijke delen en de particulier gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, 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.

17° het reglement van orde bij te werken telkens de algemene vergadering tot een wijziging heeft beslist;

18° in naam van de deelvereniging van mede-eigenaars de voorlopige en definitieve oplevering van de particulier gemeenschappelijke delen te ondertekenen;

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij zal zijn bevoegdheid niet kunnen overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de 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.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Buiten de bijzondere bevoegdheden hierboven vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom. Hij moet waken over het goed onderhoud der particulier gemeenschappelijke delen, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen

initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, en de andere particulier gemeenschappelijke delen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de particulier gemeenschappelijke delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

De syndicus legt jaarlijks zijn rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Een voorschot zal gestort worden op de rekening van de vereniging door de eigenaars van een kavel teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de particulier gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen voor het oprichten van een reservefonds. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

AFDELING 5 - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

In de deelvereniging kan de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierden van de stemmen beslissen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigenom.

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. 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, elke 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 6 - COMMISSARIS

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

Deze commissaris dient de rekeningen en de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars na te zien en de syndicus adviseren.

Hij brengt telkens schriftelijk en mondeling verslag uit van zijn bevindingen op de algemene vergadering op het moment dat de syndicus zijn rekeningen voorlegt aan de algemene vergadering. In dit verslag dient hij aan te geven welke punten hij precies heeft gecontroleerd en waar hij iets ongewoons heeft vastgesteld, en bovendien een voorstel formuleren met betrekking tot het goed- of afkeuren van de rekeningen door de algemene vergadering.

AFDELING 7 - VERZEKERINGEN.

Artikel 1 - Verzekeringscontracten.

De algemene vergadering van de deelvereniging is enkel bevoegd om een bijkomende verzekering af te sluiten, door toedoen van de syndicus van de deelverenigingen, bovenop de verzekering van het appartementscomplex afgesloten door de hoofdvereniging.

Artikel 2 - Verzekeringsvergoeding.

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op de rekening van de hoofdvereniging van mede-eigenaars en volgens de voorwaarden door de vergadering van mede-eigenaars vastgesteld, gestort worden, maar er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers en dit beding zal hen geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

De benutting van deze vergoeding zal als volgt geregeld worden, respectievelijk (i) door de algemene vergadering en syndicus van de hoofdvereniging indien de vernietiging of beschadiging betrekking heeft op alle gebouwen en de kelderverdieping, of (ii) door de algemene vergadering en de syndicus van iedere afzonderlijke deelvereniging indien niet alle gebouwen en de kelderverdieping vernietigd of beschadigd zijn (waarbij de vergoedingen door de hoofdvereniging zullen worden overgemaakt aan de deelvereniging(en) die betrokken zijn):

a) Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de syndicus de vergoeding ontvangen door de vereniging der mede-eigenaars, aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding



Twintigste blad

ontoereikend is om de herstelling uit te voeren zal het tekort gedekt worden door de syndicus ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen diegene die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering. Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, zal deze ten goede komen van de vereniging der mede-eigenaars.

b) Indien het een totale ramp is, zal de vergoeding moeten aangewend worden tot de heropbouw, tenzij de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars met een vier/vijfden ($\frac{4}{5}$ den) meerderheid van de stemmen er anders over beslist, en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten in de vereniging van mede-eigenaars en zal eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke dit supplement zal bepaald hebben. De wettelijke intresten lopen rechtens en zonder ingebrekestelling na verloop van deze termijn.

Evenwel, ingeval de algemene vergadering van eigenaars-aandeelhouders van de vereniging der mede-eigenaars de heropbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de eigenaars van een kavel die geen deel hebben genomen aan de stemming, of die tegen de wederopbouw zullen gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere vennoten van de vereniging van mede-eigenaars hiertoe de aanvraag zouden doen, binnen de maand na de beslissing van de buitengewone algemene vergadering, aan deze laatsten of indien allen niet wensen te verkrijgen, aan degene der eigenaars-vennoten die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun aandelen in de vereniging der mede-eigenaars af te staan.

De prijs van deze afstand zal, bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de Burgerlijke Rechtbank van de plaats van de ligging van het goed, bij eenvoudig bevelschrift, op vordering van de meeste gerede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen zich een derde deskundige toe te voegen; ingeval geen akkoord tot stand komt over de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden (aanstelling door de Burgerlijke Rechtbank).

Van de prijs zal één/derde ($\frac{1}{3}$ de) contant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die tezelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.



Éénentwintigste
blad

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal (zullen) de vereniging(en) der mede-eigenaars ontbonden worden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop zullen verdeeld worden tussen de eigenaars van een kavel, in evenredigheid met hun respectievelijk aandeel in de vereniging na aftrek van de eventuele schulden.

AFDELING 8 - EIGENDOMSOVERDRACHT.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

SLOTBEPALINGEN.

Artikel 1 - Statuut - andere reglementen.

Alle bepalingen van onderhavige statuten dienen beschouwd te worden als zijnde van zakelijk recht. Zij dringen zich op aan alle eigenaars van privatieve delen van het gebouw, aan hun erfgenamen en aan hun rechtverkrijgenden, te welken titel ook. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de hypothecaire overschrijving.

Onderhavig reglement kan maar gewijzigd worden volgens de regels van de meerderheid en onder de voorwaarden die het bepaalt, al naar het geval. De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor.

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een huishoudelijk reglement met betrekking tot het gebouw, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen. Bij eventuele tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De comparant sub 2 is gemachtigd een huishoudelijk reglement op te stellen.

Het naleven van de onderhavige basisakte, reglementen, voorschriften en beslissingen dient opgelegd te worden in alle akten van vervreemding aan de personen die eigenaars worden van een lot, alsmede in de huurcontracten aangegaan met de huurders.

Overeenkomstig artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat bevestigen de comparanten uitdrukkelijk dat de akten waarnaar in deze akte of haar eventuele bijlagen verwezen zou worden, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

Artikel 2 - Kosten.

De kosten van onderhavig statuten en de aanvullende reglementen en van de plans zijn ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de particulier gemeenschappelijke delen.

BEVESTIGING IDENTITEIT.

Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de identiteit van de comparanten-natuurlijke personen te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaarten.

KEUZE VAN WOONST.

Tot uitvoering dezer kiezen comparanten woonplaats in hun voormelde zetel.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft, moet woonplaats kiezen in België en bij gebrek aan dergelijke keuze wordt deze mede-eigenaar geacht woonstkeuze te doen op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

VOLMACHT.

De comparanten sub 1 en 2 verklaren als bijzondere lasthebbers aan te stellen,

1. De heer FREDERIX Arne Jens Pieter, geboren te Genk op 29 november 1986, rijksregisternummer 86.11.29-167.70, ongehuwd, wonende te 3001 Leuven, Namasteenweg 382 bus 33.

2. De heer BIEKENS Nicky, geboren te Nijmegen (Nederland) op 27 december 1985, rijksregisternummer 85.12.27-405.72, van Nederlandse nationaliteit, ongehuwd, wonende te 2000 Antwerpen, Tolstraat 24 bus 2;

3. Mevrouw VAN MOER Katrien, geboren te Leuven op 26 juni 1984, rijksregisternummer 84.06.26-372.72, echtgenote van de heer Broothaerts Joris Jan Maria, wonende te 2830 Willebroek, Baeckelmansstraat 32;

4. De heer DE WAEGENEER Philippe Bruno Rudolphe, geboren te Brussel op 2 december 1962, rijksregisternummer 62.12.02-027.39, wonende te 1970 Wezembeek-Oppem, Valleistraat 5;

5. De heer DE WILDE Karel Leon Alida Maria, geboren te Wilrijk op 22 april 1975, rijksregisternummer 75.04.22-303.58, wonende te 2800 Mechelen, Van Hoeystaat 26;

Met bevoegdheid elk afzonderlijk op te treden.

Wie zij gelasten om voor hen en uit hun naam:

1) Te verkopen, het geheel of een deel van voorschreven onroerende goederen.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;



Tweeëntwintigste
en laatste blad

Alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven, met of zonder indeplaatsstelling;

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

Van de kopers, toewijzelingen en andere, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

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

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

2) Elke basisakte en wijzigende basisakte te ondertekenen aangaande voorschreven onroerende goederen.

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

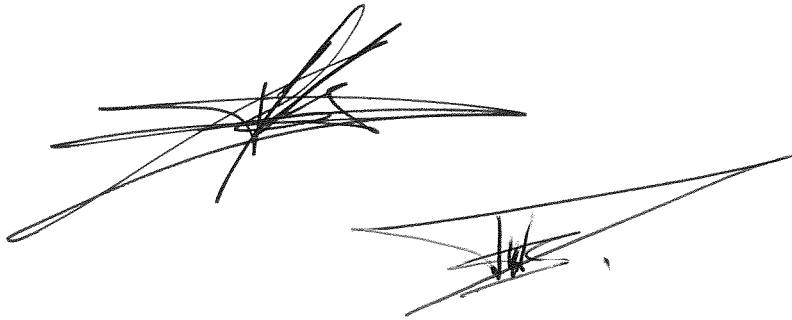
Recht op geschriften.

Het recht op geschriften bedraagt **vijftig euro**.

WAARVAN AKTE.

Verleden ten kantore op datum als voormeld.

Na integrale voorlezing en toelichting ondertekent de
comparanten met mij, notaris.

Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is larger and more complex, with multiple overlapping strokes. The signature on the right is smaller and simpler, consisting of a few distinct strokes.

Voor akte met repertoriumnummer 21401120, verleden op 4 november 2014

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd 23 blad(en), 1 verzending(en)
op het 1ste registratiekantoor Mechelen
op 17 november 2014,
register (OBA) 5, boek 324, blad 72, vak 19.
Ontvangen vijftig euro (€ 50,00).
De adviseur-ontvanger, (getekend) ai H. VLEMINGS

FORMALITEITEN HYPOTHEEKKANTO(O)R(EN)

Overschrijving door het Hypotheekkantoor Mechelen, op 18 november 2014,
met referentie 56-T-18/11/2014-15686.
Kosten vierhonderdzevenennegentig euro vijf cent (€ 497,05)

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT

