

RESIDENTIE BOSUIL CITY 83-84

Bosuil 83-84
2100 Antwerpen (Deurne)
Residentie: 0850.410.678
Garagecomplex: 0839.469.771

*Gecoördineerde statuten ingevolge de wet van 2 juni 2010
gewijzigd en aangevuld bij wet van 15 mei 2012
en voor het laatst bij wet van 18 juni 2018
evenals coördinatie van de wijzigende basisakten verleden voor notaris Ludo Verhoeven, Hugo Larose
en Antoine Smets op 18 oktober 1973 en op 31 mei 1974*

Y&E Invest BVBA
Flamincka Park 25A
8490 Jabbeke
RPR Brugge
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

Basisakte

Het jaar negentienhonderd achtenzestig, de vijfde januari.

Voor ons, Meester LUDO VERHOEVEN, houder van de minuut en HUGO LAROSE en ANTOINE SMETS, allen notaris, de eerste te Deurne en de andere te Antwerpen verblijvende.

VERSCHENEN :

1° De GEMEENTE DEURNE, voor wie handelt de Grond en Bouwregie van deze gemeente, alhier vertegenwoordigd door :

a) de heer Jan Mangelschots, schepen voor gemeente-eigendommen, wonende te Deurne;

b) de heer Petrus Dam, gemeentesecretaris, wonende te Deurne.

Hiertoe gemachtigd ingevolge beraadslaging van de gemeenteraad in dato van vijfentwintig mei negentienhonderd zevenenzestig.

Hierna genoemd “*De Gemeente*”.

2° De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Deurne, Wouter Haecklaan 1/bis, onder de benaming “BOUWBEDRIJF LUC ILEGEMS” (Bijvoegsels aan het Belgisch Staatsblad van zeven augustus negentienhonderd negenenveertig, nummer 17.082; tweeëntwintig december negentienhonderd eenenvijftig, nummer 25.374; negenentwintig januari negentienhonderd drieënvijftig, nummer 1784; vierentwintig september negentienhonderd negenenvijftig, nummer 25.974, elf augustus negentienhonderd tweeënzestig, nummer 24.684; vijftien december negentienhonderd vijfenzestig, nummer 35.112) Handelsregister van Antwerpen nummer 111.617.

Alhier vertegenwoordigd door de heer Jozef Frans Elisa Diels, bediende, wonende te Deurne, Wouter Haecklaan 2, handelende ingevolge volmacht hem verleend op tweeëntwintig december negentienhonderd zevenenzestig, bij akte verleden voor notaris Smets te Antwerpen, als volmachthebber van de zaakvoerder der vennootschap Bouwbedrijf Luc Ilegems, zijnde de heer Lucianus Cornelus ILEGEMS, aannemer, wonende te Pulle, Heibaan, nummer 17, welke volmacht aan deze zal gehecht blijven.

Hierna genoemd “*Het Bouwbedrijf*”.

Welke verschijnsters, vertegenwoordigd als gezegd, ons voor eerst de volgende verklaringen hebben gedaan :

I. De Gemeente Deurne is eigenares van een blok bouwgronden gelegen te Deurne, palende aan de Kerkveldelaan, de Koeisteertstraat en aan te leggen straten, ten kadaster bekend wijk A, deel van nummers 199/A – 201/C/8 – 202/B – 202/C – 203/A – 204 – 205/B, voor een oppervlakte volgens meting van vijf hektaren, eenentwintig aren vijf centiaren.

Zo en gelijk de grond gelegen is en voorkomt op het plan ervan opgemaakt door de heer Guy Van Wynsberghe, meetkundige, schatter van onroerende goederen te Berchem, op zevenentwintig oktober negentienhonderd zevenenzestig.

Welk plan aan deze zal gehecht blijven.

DETTIGJARIGE EIGENDOMSAANHALLING.

Voorschreven grond hoort aan de Gemeente Deurne toe :

Voor het grootste gedeelte als deel uitmakende van de goederen, door haar aangekocht van de naamloze maatschappij van Levensverzekeringen Antverpia, te Sint Mariaburg Brasschaat, bij akte ontvangen door de heer Burgemeester van de gemeente Deurne op zestien

februari negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen.

Voor het overige gedeelte al deel uitmakende van de gronden door de gemeente Deurne aangekocht van de Commissie van Openbare Onderstand van de gemeente Deurne, bij akte verleden voor de heer Burgemeester van de gemeente Deurne op veertien november negentienhonderd zevenenzestig, over te schrijven op voormeld hypotheekkantoor.

De maatschappij Antverpia was eigenares van de door haar verkochte gronden om deze onder grotere blok te hebben verkregen, onder haar vroegere benaming “Société Anversoise d’Assurances sur la Vie Antverpia” bij aankoop van de naamloze vennootschap Mutuelle Mobilière et Immobilière te Brussel, bij akte voor notaris Vermoelen te Hoboken op vijftien juli negentienhonderd negenentwintig, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor op zestien augustus daarna, deel 45 nummer 23.

De Commissie van Openbare Onderstand had de door haar verkochte gronden, in grotere oppervlakte, aangekocht van de Commissie van Openbare Onderstand te Antwerpen, bij akte verleden voor de heer Burgemeester van de Gemeente Deurne, op zeventien juni negentienhonderd vijfenzestig, overgeschreven op zelfde hypotheekkantoor op één juli volgende, deel 4428 nummer 4.

Deze Commissie verkoopster was eigenares van het deel van de gronden gelegen in de goederen, die het voorwerp van huidige akte uitmaken, wegens het dertigjarig en ongestoord bezit dat zij er van had.

II. De gemeente Deurne en voormeld Bouwbedrijf hebben het inzicht voormelde grond aan te wenden tot het oprichten van een woonwijk genaamd “BOSUIL CITY” waarvan de gebouwen zullen opgericht worden op uitsluitende kost en last van het Bouwbedrijf en dit volgens de plannen en voorwaarden overeengekomen en vastgesteld tussen de Gemeente en het Bouwbedrijf bij overeenkomst van twintig oktober negentienhonderd zevenenzestig.

Deze woonwijk zal bestaan uit volgende gebouwen :

a) Vier blokken van eengezinswoningen; elke eigenaar van een eengezinswoning zal uitsluitelijk eigenaar zijn van de grond waarop deze woning opgericht is;

b) Twee langbouwen, begrijpende verschillende appartementen. De grond waarop elk langbouw zal opgericht worden, zal in gedwongen mede-eigendom toebehoren in de hierna bepaalde verhouding, aan de eigenaars van de appartementen die deze langbouw samenstellen.

c) Twee torengebouwen bestaande ieder uit : appartementen en studio’s. De grond waarop elk torengedouw zal opgericht worden, zal in gedwongen mede-eigendom toebehoren in de hierna bepaalde verhouding aan de eigenaars van appartementen en studio’s die elk torengedouw samenstellen.

d) Een ondergronds garagecomplex, bestemd voor autostaanplaatsen. De grond waarin deze garage gebouwd zal worden, wordt verdeeld in boven en ondergrond. De ondergrond waarin deze garage zal gebouwd worden, zal in gedwongen mede-eigendom toebehoren aan de eigenaars van de autostaanplaatsen die deze garage samenstellen.

De bovengrond zal genomen worden tot aan het dak van de garage.

III. Dat de op te richten eengezinswoningen, appartementen, studio’s en autostaanplaatsen, na hun verdeling in afzonderlijke percelen, zoals hierna gezegd, bestemd zijn om geheel of gedeeltelijk, afzonderlijk en per perceel verkocht te worden, hetzij van nu af op plan, hetzij tijdens de oprichting van de gebouwen, hetzij na afwerking ervan.

IV. Dat de aanleg van deze woonwijk zal geschieden in tien zones, genummerd zone IA, zone I B, zone II, zone III, zone IV, zone V, zone VI, zone VII, zone VIII, zone IX, zoals aangeduid op het hierbijgevoegd grondplan.

De volgorde van aanleg van de zones is ter vrije keuze van het Bouwbedrijf.

VERDELING VAN DE GROND.

Teneinde de hierboven aangeduide verdeling in onderscheidene afzonderlijke blokken en eengezinswoningen en garages te verwezenlijken is de grond onderverdeeld, als volgt :

a) in achtenzeventig percelen toe te kennen in privatieve eigendom aan elk van de achtenzeventig eengezinswoningen;

b) in zes percelen toe te kennen in privatieve eigendom aan de eigenaars van appartementen in elk van de drie blokken van de twee langbouwen, ieder perceel zal deel uitmaken van de gemene delen van ieder van deze blokken;

c) in twee percelen toe te kennen in privatieve eigendom aan de eigenaars van appartementen en studio's van elk van de torengebouwen; ieder perceel zal deel uitmaken van de gemene delen van ieder van deze torengebouwen;

d) in een perceel ondergrond, toe te kennen aan de eigenaars van autostaanplaatsen in het garagecomplex en hetwelk deel zal uitmaken van de gemene delen van deze garage.

e) in het resterende gedeelte grond, niet ingenomen door de voornoemde opgesomde gebouwen en welke grond zal toegekend worden, in gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van privatieve delen in de bovengrondse gebouwen en aan te wenden tot het aanleggen van plantsoenen, hovingen, voorhofjes, binnenwegen enzovoorts.

Dit alles zoals aangeduid op de bij deze gevoegde plannen en zoals het verder zal worden uiteengezet onder de rubriek "Eenheden).

De plannen van de op te richten gebouwen werden opgemaakt door de heer Louis Regnier, bouwkundige te Borgerhout en zullen aan huidige akte gehecht blijven.

VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING. TOELATING TOT BOUWEN.

De gemeente Deurne, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking haar toegekend door artikels 546 en 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en bijgevolg toelating tot bouwen te verlenen aan het Bouwbedrijf om, op uitsluitelijke kosten en laten voor deze laatste, gebouwen op te richten op voormelde grond, met recht voor het Bouwbedrijf deze toelating tot bouwen voor het geheel of gedeelte aan derden (kopers) over te dragen.

Bijgevolg zal het Bouwbedrijf uitsluitend eigenares van de gebouwen zijn, die het, in uitvoering van hetgene voorafgaat, zal oprichten op gezegde grond.

Het is uitdrukkelijk bepaald dat alle betwistingen met naburige eigenaars, openbare besturen of met wie ook betreffende de alzo op te richten gebouwen, door het Bouwbedrijf zullen moeten vereffend worden, op eigen last, kost en gevaar en zonder enige tussenkomst of verantwoordelijkheid van de gemeente Deurne.

Het Bouwbedrijf zal ook instaan voor alle betwistingen, taksen, lasten en veroordelingen, rakende deze gebouwen, zelfs indien zij zouden gevestigd of uitgesproken worden lastens de gemeente als eigenares van de grond.

VERPLICHTING TOT VERKOOP.

De gemeente Deurne verbindt zich op eerste aanzoek van het Bouwbedrijf en met inachtneming van de desaangaande tussen hen getroffen overeenkomsten, aan de door het Bouwbedrijf aan te duiden personen, de aandelen in de grond te verkopen die in navermelde verhouding aan ieder van de privatieve delen zullen verbonden worden.

Vervolgens verzoeken de verschijners ons notarissen hen authentieke akte te verlenen van hun besluit voormelde goederen, grond en gebouwen te onderwerpen aan het regiem van verplichte mede-eigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, waarvan de tekst het huidig artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt, en verklaren zij als volgt de basisakte ervan vast te stellen.

BASISAKTE.

Deze basisakte zal omvatten :

A. De nauwkeurige beschrijving van de op te richten gebouwen en de juridische verdeling ervan in gemene en privatieve delen.

B. De vaststelling van het aantal eenheden verbonden aan ieder van de privatieve delen in de boven- en ondergrond en in de gemene delen van de gebouwen, waarvan zij deel uitmaken.

C. Diverse bepalingen.

D. Het algemeen reglement van mede-eigendom.

E. Als bijvoegsels : de onderscheidene plannen van het eigendom en van ieder van de afzonderlijke delen ervan.

De verschillende delen van onderhavige akte en aanhangsels vullen elkander aan en vormen een geheel. Zij moeten gelezen en verstaan worden, het een in functie van het andere.

KAPITTEL EEN

Beschrijving van de gebouwen en juridische verdeling ervan. Onderverdeling in verschillende blokken.

De woonwijk begrijpt blokken en percelen :

1° vier blokken van eengezinswoningen, gemerkt op het aangehecht plan E 1 – E II – E III en E IV;

2° een ondergronds garagecomplex;

3° twee laagbouwen, ieder bestaande uit drie aaneenpalende blokken en aangeduid op het plan onder LB.I. en LB.II.;

4° twee torengebouwen, op het plan aangeduid onder T.I. en T.II.

JURIDISCHE VERDELING.

1) Voorschreven eigendom bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van het gebouw, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één van de mede-eigenaars.

Deze gemeenschappelijke en privatieve delen zijn hierna en, in het Algemeen reglement van mede-eigendom, waarvan hierna sprake, nader bepaald en omschreven.

Het eigendom wordt verdeeld in onderscheidene blokken zoals deze voorkomen op het aangehecht plan, en zoals deze hierna beschreven en verdeeld worden.

De gemene delen zowel wat de grond en gebouwen betreft, worden verdeeld in de hierna opgegeven verhouding, en zij worden voor de in de rubriek “Eenheden” aangeduide verhouding verbonden aan ieder van de afzonderlijke privatieve delen van het eigendom.

Tengevolge van deze verdeling bekomt vanaf heden ieder van de afzonderlijke delen, met de daaraan verbonden eenheden in de grond en in de gemene delen van de onderscheidene gebouwen een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat vanaf heden over ieder van de afzonderlijke delen zal kunnen beschikt worden, hetzij ten bezwarende titel, hetzij ten kosteloze titel, en dat vanaf heden ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten.

2) Ieder van de afzonderlijke delen bestaat uit :

- a) privatieve delen die uitsluitend eigendom zijn van de eigenaars van ieder ervan ;
- b) een bepaald aantal eenheden in de gemene delen van de gebouwen, en in de grond, welke gemene delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van het onroerend goed.

3) De kelders zullen in privatieve afhankelijkheid deel uitmaken van de private delen waaraan zij zullen gevoegd worden.

Deze privatieve kelders hebben geen afzonderlijk aandeel in de gemene delen.

De verkoop, ruiling of vervreemding van de kelders is toegelaten tussen eigenaars van de private delen in de gebouwen.

4) De ligging van deze kelders is aangeduid op de aan deze akte gehechte plannen. Deze ligging kan nochtans in voorkomend geval gewijzigd worden tijdens de oprichting van de gebouwen zo hiertoe technische redenen zouden bestaan, zoals de natuur van de aarsbodem of de vereisten van de administratieve overheden.

Alle leidingen en aflopen mogen in en langs de private kelders gelegd worden (elektriciteit – gas – en andere).

BESCHRIJVING BETREFFENDE DE EENSGEZINSWONINGEN.

Blok E.I. begrijpt veertien aaneenpalende woningen, genummerd 1 tot en met 14 op het plan, uitwegende naar de aan te leggen straat D en waarvan de nummers 1 en 14 een gevelbreedte hebben van zes meter eenentwintig centimeter, en de overige van zes meter.

De nummers 1 en 14 hebben elk een oppervlakte van zesentachtig vierkante meter vierennegentig vierkante decimeter, en de nummers 2 tot en met 13 ieder een oppervlakte van vierentachtig vierkante meter, deel uitmakende van de nummer 202/B, 202/C, 203/A, 204, 205/B en 201/C/8 van wijk A van het kadaster.

Ieder van deze woningen begrijpt :

PRIVATIEVE DELEN :

De grond voor de voormelde aangegeven oppervlakte :

Onderaards : de funderingen, leidingen, aflopen, beerput en alle andere noodzakelijke elementen ;

Gelijkvloers : hal, garage, twee kelders, trapzaal met trap, w.c., en open ruimte voor de garage;

Eerste verdieping : trapzaal met trap, zit-eetplaats; geïnstalleerde keuken en terras;

Tweede verdieping : trapzaal met trap, gang naar de onderscheidene plaatsen; drie slaapkamers; geïnstalleerde badkamer.

GEMENE DELEN :

Het dak met afloopbuizen.

Blok E.II. begrijpt negen aaneenpalende woningen, genummerd 15 tot en met 23, uitwegende naar de aan te leggen straat B, waarvan de nummers 15 en 23 een gevelbreedte hebben van zes meter eenentwintig centimeter, en de overige van zes meter.

De nummers 15 en 23 hebben elk een oppervlakte van zesentachtig vierkante meter vierennegentig vierkante decimeter, en de nummers 16 tot en met 22 ieder een oppervlakte van vierentachtig vierkante meter, deel uitmakende van de nummers 199/A en 201/C/8 van wijk A van het kadaster.

Ieder van deze woningen begrijpt :

PRIVATIEVE DELEN :

De grond voor de voormelde aangegeven oppervlakte :

Onderaards : de funderingen, leidingen, aflopen, beerput en alle andere noodzakelijke elementen ;

Gelijkvloers : hal, garage, twee kelders, trapzaal met trap, w.c., en open ruimte voor de garage;

Eerste verdieping : trapzaal met trap, zit-eetplaats; geïnstalleerde keuken en terras;

Tweede verdieping : trapzaal met trap, gang naar de onderscheidene plaatsen; drie slaapkamers; geïnstalleerde badkamer.

GEMENE DELEN :

Het dak met afloopbuizen.

Blok E.III. begrijpt dertig aaneenpalende woningen, genummerd 24 tot en met 53, uitwegende naar de Koeisteertstraat en waarvan de nummers 24 en 53 een gevelbreedte hebben van zes meter eenentwintig centimeter, en de overige van zes meter.

De nummers 24 en 53 hebben elk een oppervlakte van zesentachtig vierkante meter vierennegentig vierkante decimeter, en de nummers 25 tot en met 52 van vierentachtig vierkante meter, deel uitmakende van de nummers 199/A en 201/C/8 van wijk A van het kadaster.

Ieder van deze woningen begrijpt :

PRIVATIEVE DELEN :

De grond voor de voormelde aangegeven oppervlakte :

Onderaards : de funderingen, leidingen, aflopen, beerput en alle andere noodzakelijke elementen ;

Gelijkvloers : hal, garage, twee kelders, trapzaal met trap, w.c., en open ruimte voor de garage;

Eerste verdieping : trapzaal met trap, zit-eetplaats; geïnstalleerde keuken en terras;

Tweede verdieping : trapzaal met trap, gang naar de onderscheidene plaatsen; drie slaapkamers; geïnstalleerde badkamer.

GEMENE DELEN :

Het dak met afloopbuizen.

Blok E.IV. begrijpt vijftientig aaneenpalende woningen, genummerd 54 tot en met 78, uitwegende naar een aan te leggen straat E, waarvan de nummers 54 en 78 een gevelbreedte hebben van zes meter eenentwintig centimeter, en de overige van zes meter.

De nummers 54 en 78 hebben elk een oppervlakte van zesentachtig vierkante meter vierennegentig vierkante decimeter, en de nummers 55 tot en met 77 van vierentachtig vierkante meter, deel uitmakende van de nummers 199/A en 201/C/8 van wijk A van het kadaster.

Ieder van deze woningen begrijpt :

PRIVATIEVE DELEN :

De grond voor de voormelde aangegeven oppervlakte :

Onderaards : de funderingen, leidingen, aflopen, beerput en alle andere noodzakelijke elementen ;

Gelijkvloers : hal, garage, twee kelders, trapzaal met trap, w.c., en open ruimte voor de garage;

Eerste verdieping : trapzaal met trap, zit-eetplaats; geïnstalleerde keuken en terras;

Tweede verdieping : trapzaal met trap, gang naar de onderscheidene plaatsen; drie slaapkamers; geïnstalleerde badkamer.

GEMENE DELEN :

Het dak met afloopbuizen.

GEMENE DELEN VAN DE EENGEZINSWONINGEN.

Behoudens hetgeen gezegd voor de daken met aflopen, hebben deze eengezinswoningen geen gemene delen wat de gebouwen betreft; wat aangaat de eenheden in de gemene grond en de bijzondere bepalingen die deze eengezinswoningen uitsluitend betreffen, deze zullen opgenomen worden onder de hierna volgende rubrieken “Eenheden” en “Diverse bepalingen”.

GARAGECOMPLEX.

Deze ondergrondse garage, met een oppervlakte ondergronds van ongeveer zestienduizend vijfhonderd zestig vierkante meter (16.560 vm.) en voorkomende op het kadaster onder wijk A nummers 201/C/8 en 205/B delen, voor wat geheel de grond betreft, bovengrond inbegrepen, begrijpt zevenhonderd zesendertig autostaanplaatsen voor personenwagens, genummerd van 1 tot en met 736 zoals op het plan aangeduid.

Ieder van deze staanplaatsen heeft een oppervlakte van negen vierkante meter zestig vierkante decimeer (9,60 vm.).

Het garagecomplex heeft langs ieder van de zijanten zes ingangen naar de twee langbouwen, waarvan de ligging op het plan is aangeduid.

Ieder van deze staanplaatsen begrijpt :

IN PRIVATIEVE EIGENDOM :

De staanplaats zelf zoals deze zal afgebakend worden en genummerd op de vloer van de garage.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN :

a) Het recht van gebruik van de vier in- en uitritten van de garage over de grond toebehorende aan de eigenaars van de private delen in de bovengrond.

Twee van deze in- en uitritten geven uit op de Kerkeveldelaan, en de twee andere op de thans genaamde Koeisteertstraat.

b) Alle gemeenschappelijke doorgangen en alle plaatsen niet toegekend als privaat.

c) De ruimten voor eventuele elektrische apparaten, pompinstallaties, meters, zuigpompen, stuw pomp, grondbemalingsinstallatie voor het drooghouden van het complex, afvoerbuizen enzovoort.

Deze opsomming is aanduidende doch niet beperkend.

d) De elektrische verlichting en drukknoppen.

e) De luchtkokers.

f) De vloeren, muren en dakbedekking.

g) Verder het aantal eenheden in de ondergrond zoals hierna zal vastgesteld worden onder de rubriek “Eenheden”.

BLOKKEN VAN DE LANGBOUWEN.

Zoals gezegd bestaat ieder van deze langbouwen uit drie afzonderlijke delen, zoals op het plan van de zones is aangeduid, dit voor wat langbouw L.B.I. betreft onder de aanduidingen LB.I/A – LB.I/B en LB.I/C, en voor wat betreft langbouw LB. II.; onder de aanduidingen LB.II/D- LB.II/E en LB.II/F. De grond van deze langbouwen is gekadastréerd wijk A deel van nummer 201/C/8 en 205/B en de oppervlakte bedraagt : voor de delen, gemerkt LB.I/A en B en LB.II/D en E elk ongeveer zevenhonderd achtentachtig vierkante meter en voor deze gemerkt LB.I/C en LB.II/F elk ongeveer achthonderd en vijf vierkante meter.

Blok langbouw LB.I/A begrijpt :

PRIVATIEVE DELEN :

a) Onderaards :

Honderd zestien kelders, die bestemd zijn om in privaatíe afhankelijkheid aan appartementen in deze blok verbonden te worden.

b) Gelíjkvloers :

Drie appartementen gemerkt GL.1 – GL.3 en GL.4 (het vierde appartement GL.2 voorbehouden zijnde als woning van de huisbewaarder en bijgevolg hierna vermeld bij de gemene delen).

Deze appartementen bevatten :

GL.1 : hal, geínstalleerde keuken, zit-eetplaats, geínstalleerde badkamer, W.C., drie slaapkamers, ingemaakte kast en terras.

Aan welk appartement verbonden wordt in privaatíe afhankelijkheid de kelder aan te duiden bij de aankoopakte.

GL.3 : zelfde beschrijving als hierboven, doch met twee slaapkamers en met kelder aan te duiden bij de aankoopakte.

GL.4 : zelfde beschrijving als hierboven, doch met één slaapkamer en met kelder aan te duiden bij de aankoopakte.

c) Op ieder van de veertien verdiepingen :

Acht appartementen gemerkt :

1° verdieping :	A-1;	B-1;	C-1;	D-1;	E-1;	F-1;	G-1;	H-1
2° verdieping :	A-2;	B-2;	C-2;	D-2;	E-2;	F-2;	G-2;	H-2
3° verdieping :	A-3;	B-3;	C-3;	D-3;	E-3;	F-3;	G-3;	H-3
4° verdieping :	A-4;	B-4;	C-4;	D-4;	E-4;	F-4;	G-4;	H-4
5° verdieping :	A-5;	B-5;	C-5;	D-5;	E-5;	F-5;	G-5;	H-5
6° verdieping :	A-6;	B-6;	C-6;	D-6;	E-6;	F-6;	G-6;	H-6
7° verdieping :	A-7;	B-7;	C-7;	D-7;	E-7;	F-7;	G-7;	H-7
8° verdieping :	A-8;	B-8;	C-8;	D-8;	E-8;	F-8;	G-8;	H-8
9° verdieping :	A-9;	B-9;	C-9;	D-9;	E-9;	F-9;	G-9;	H-9
10° verdieping :	A-10;	B-10;	C-10;	D-10;	E-10;	F-10;	G-10;	H-10
11° verdieping :	A-11;	B-11;	C-11;	D-11;	E-11;	F-11;	G-11;	H-11
12° verdieping :	A-12;	B-12;	C-12;	D-12;	E-12;	F-12;	G-12;	H-12
13° verdieping :	A-13;	B-13;	C-13;	D-13;	E-13;	F-13;	G-13;	H-13
14° verdieping :	A-14;	B-14;	C-14;	D-14;	E-14;	F-14;	G-14;	H-14

Deze appartementen bevatten :

— De appartementen gemerkt A/1 tot en met A/14 en deze gemerkt B/1 tot en met B/14 : hal met ingemaakte kast; geïnstalleerde keuken; zit-eetplaats; geïnstalleerde badkamer; W.C., gang, drie slaapkamers en terras.

Aan welke appartementen wordt toegevoegd een aan te duiden kelder.

— De appartementen gemerkt C-1 tot en met C-14; D-1 tot en met D-14; E-1 tot en met E-14; F-1 tot en met F-14; G-1 tot en met G-14 en H-1 tot en met H-14 : hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats; geïnstalleerde badkamer, W.C., twee ingemaakte kasten; twee slaapkamers en terras, met de aan elk appartement aan te duiden kelder.

Blok langbouw LB.I/B begrijpt :

PRIVATIEVE DELEN :

Dit gebouw zal omvatten:

A. Onderaards :

Honderd vijftien kelders, die bestemd zijn om in privatieve afhankelijkheid verbonden te worden aan de onderscheidene appartementen in deze blok, aangeduid onder zelfde nummering als het appartement waaraan zij gevoegd worden.

B. Gelijkvloers :

Vier appartementen gemerkt GL.5 – GL.6 - GL.7 en GL. 8.

Deze appartementen bevatten :

GL.5 : hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., drie slaapkamers, twee ingemaakte kasten en terras.

GL.6 : zelfde indeling als hiervoren voor GL.5.

GL.7 : zelfde indeling als hiervoren voor GL.5.

GL.8 : hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., vier slaapkamers, twee ingemaakte kasten en terras.

Aan elk van deze vier appartementen wordt verbonden een kelder in privatieve afhankelijkheid volgens aanduiding van de verkoopakte.

C. Op de veertien verdiepingen :

1° op de eerste verdieping:

zeven appartementen, gemerkt i-1, J-1, K-1, L-1, N-1, O-1, P-1, het appartement gemerkt M-1 voorbehouden voor de huisbewaarder en bijgevolg gemeen deel.

2° Op ieder der dertien overige verdiepingen:

acht appartementen :

2° verdieping : I-2; J-2; K-2; L-2; M-2; N-2; O-2; P-2

3° verdieping : I-3; J-3; K-3; L-3; M-3; N-3; O-3; P-3
4° verdieping : I-4; J-4; K-4; L-4; M-4; N-4; O-4; P-4
5° verdieping : I-5; J-5; K-5; L-5; M-5; N-5; O-5; P-5
6° verdieping : I-6; J-6; K-6; L-6; M-6; N-6; O-6; P-6
7° verdieping : I-7; J-7; K-7; L-7; M-7; N-7; O-7; P-7
8° verdieping : I-8; J-8; K-8; L-8; M-8; N-8; O-8; P-8
9° verdieping : I-9; J-9; K-9; L-9; M-9; N-9; O-9; P-9
10° verdieping : I-10; J-10; K-10; L-10; M-10; N-10; O-10; P-10
11° verdieping : I-11; J-11; K-11; L-11; M-11; N-11; O-11; P-11
12° verdieping : I-12; J-12; K-12; L-12; M-12; N-12; O-12; P-12
13° verdieping : I-13; J-13; K-13; L-13; M-13; N-13; O-13; P-13
14° verdieping : I-14; J-14; K-14; L-14; M-14; N-14; O-14; P-14

Deze appartementen bevatten : Deze gemerkt I-2 tot en met I-14, en J-2 tot en met J-14, K-2 tot en met K-14, L-2 tot en met L-14, M-2 tot en met M-14, N-2 tot en met N-14, O-2 tot en met O-14: hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., twee slaapkamers en terras.

Deze gemerkt P-2 tot en met P-14: hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., drie slaapkamers, twee ingemaakte kasten en terras.

Aan elk van deze appartementen van de veertien verdiepingen wordt in privatieve afhankelijkheid verbonden de kelder in de aankoopakte aan te duiden.

Blok langbouw LB.I/C begrijpt :

PRIVATIEVE DELEN :

Dit gebouw zal bevatten:

A. Onderaards :

Zevenentachtig kelders die bestemd zijn om in privatieve afhankelijkheid verbonden te worden aan de onderscheidene appartementen in deze blok, aangeduid onder dezelfde nummering als het appartement waaraan zij gevoegd worden.

B. Gelijkvloers :

Drie appartementen gemerkt GL.9 - GL.10 en GL.11.

Deze appartementen bevatten :

GL.9 : hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., vier slaapkamers, twee ingemaakte kasten en terras.

GL.10 : hal, geïnstalleerde keuken, zit- en eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., drie slaapkamers, twee ingemaakte kasten en terras.

GL.11 : zelfde indeling als hiervoren voor GL 9.

Aan elk van deze drie appartementen wordt verbonden in privatieve afhankelijkheid de kelder aan te duiden in de aankoopakte.

C. Op de veertien verdiepingen :

Op ieder van deze verdiepingen zes appartementen, gemerkt :

1° verdieping : Q-1; R-1; S-1; T-1; U-1; V-1
2° verdieping : Q-2; R-2; S-2; T-2; U-2; V-2
3° verdieping : Q-3; R-3; S-3; T-3; U-3; V-3
4° verdieping : Q-4; R-4; S-4; T-4; U-4; V-4
5° verdieping : Q-5; R-5; S-5; T-5; U-5; V-5
6° verdieping : Q-6; R-6; S-6; T-6; U-6; V-6
7° verdieping : Q-7; R-7; S-7; T-7; U-7; V-7
8° verdieping : Q-8; R-8; S-8; T-8; U-8; V-8
9° verdieping : Q-9; R-9; S-9; T-9; U-9; V-9
10° verdieping : Q-10; R-10; S-10; T-10; U-10; V-10

11° verdieping : Q-11; R-11; S-11; T-11; U-11; V-11

12° verdieping : Q-12; R-12; S-12; T-12; U-12; V-12

13° verdieping : Q-13; R-13; S-13; T-13; U-13; V-13

14° verdieping : Q-14; R-14; S-14; T-14; U-14; V-14

Deze appartementen bevatten :

Deze gemerkt Q-1 tot en met Q-14 en deze gemerkt V-1 tot en met V-14:

Hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., drie slaapkamers, twee ingemaakte kasten en terras.

Deze gemerkt R-1 tot en met R-14, S-1 tot en met S-14, T-1 tot en met T-14, U-1 tot en met U-14:

Hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., twee slaapkamers, twee ingemaakte kasten en terras.

Aan ieder van deze appartementen wordt in privatieve afhankelijkheid een kelder gevoegd, aan te duiden in de aankoopakte.

Blok langbouw LB.II/D begrijpt :

PRIVATIEVE DELEN :

Dit gebouw zal bevatten:

A. Onderaards :

Honderd en één kelders die bestemd zijn om in privatieve afhankelijkheid verbonden te worden aan de onderscheidene appartementen in deze blok, aangeduid onder dezelfde nummering als het appartement waaraan zij gevoegd worden.

B. Gelijkvloers :

Vier appartementen gemerkt GL-I, GL-II, GL-III en GL-IV.

Deze appartementen bevatten :

GL-I : (langs binnenzijde van de langbouw): hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., vier slaapkamers, twee ingemaakte kasten en terras.

GL-II : (langs de straatzijde van de langbouw): hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., drie slaapkamers, twee ingemaakte kasten, terras.

GL-III : hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., drie slaapkamers, twee ingemaakte kasten, terras.

GL-IV : hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., vier slaapkamers, twee ingemaakte kasten, terras.

Aan elk van deze vier appartementen wordt in privatieve afhankelijkheid verbonden de kelder aan te duiden in de aankoopakte.

C. Op de veertien verdiepingen :

a) op de eerste verdieping:

zes appartementen gemerkt A-I, B-I, C-I, E-I, F-I, en G-I; het appartement D-I voorbehouden zijnde voor de huisbewaarder en bijgevolg gemeen deel.

Deze appartementen bevatten:

Dit gemerkt A-I: hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., drie slaapkamers, twee ingemaakte kasten en terras.

Dit gemerkt B-I: hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., drie slaapkamers, twee ingemaakte kasten, terras.

Dit gemerkt C-I: hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., twee slaapkamers, twee ingemaakte kasten en terras.

Dit gemerkt E-I: hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., twee slaapkamers, twee ingemaakte kasten en terras.

Dit gemerkt F-I: zelfde indeling als appartement E-I;

Dit gemerkt G-I: hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., drie slaapkamers, twee ingemaakte kasten, terras.

b) op de dertien overige verdiepingen: elk zeven appartementen gemerkt:

2° verdieping : A-II; B-II; C-II; D-II; E-II; F-II; G-II

3° verdieping : A-III; B-III; C-III; D-III; E-III; F-III; G-III

4° verdieping : A-IV; B-IV; C-IV; D-IV; E-IV; F-IV; G-IV

5° verdieping : A-V; B-V; C-V; D-V; E-V; F-V; G-V

6° verdieping : A-VI; B-VI; C-VI; D-VI; E-VI; F-VI; G-VI

7° verdieping : A-VII; B-VII; C-VII; D-VII; E-VII; F-VII; G-VII

8° verdieping : A-VIII; B-VIII; C-VIII; D-VIII; E-VIII; F-VIII; G-VIII

9° verdieping : A-IX; B-IX; C-IX; D-IX; E-IX; F-IX; G-IX

10° verdieping : A-X; B-X; C-X; D-X; E-X; F-X; G-X

11° verdieping : A-XI; B-XI; C-XI; D-XI; E-XI; F-XI; G-XI

12° verdieping : A-XII; B-XII; C-XII; D-XII; E-XII; F-XII; G-XII

13° verdieping : A-XIII; B-XIII; C-XIII; D-XIII; E-XIII; F-XIII; G-XIII

14° verdieping : A-XIV; B-XIV; C-XIV; D-XIV; E-XIV; F-XIV; G-XIV

Deze appartementen bevatten :

Deze gemerkt A-II tot en met A-XIV: zelfde indeling als voor A-I;

Deze gemerkt B-II tot en met B-XIV: zelfde indeling als voor B-I;

Deze gemerkt C-II tot en met C-XIV: zelfde indeling als voor C-I;

Deze gemerkt D-II tot en met D-XIV: zelfde indeling als voor D-I;

Deze gemerkt E-II tot en met E-XIV: zelfde indeling als voor E-I;

Deze gemerkt F-II tot en met F-XIV: zelfde indeling als voor F-I;

Deze gemerkt G-II tot en met G-XIV: zelfde indeling als voor G-I;

Aan elk van deze appartementen wordt in privatieve afhankelijkheid verbonden de kelder aan te duiden in de aankoopakte.

Blok langbouw LB.II/E begrijpt :

PRIVATIEVE DELEN :

Dit gebouw zal bevatten:

A. Onderaards :

Honderd vijftien kelders die bestemd zijn om in privatieve afhankelijkheid te worden verbonden aan de onderscheidene appartementen in deze blok, aangeduid onder dezelfde nummering als het appartement waaraan zij gevoegd worden.

B. Gelijkvloers :

Vier appartementen gemerkt GL-V, GL-VI, GL-VII en GL-VIII.

Deze appartementen zullen bevatten :

GL-V : hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., drie slaapkamers, twee ingemaakte kasten en terras.

GL-VI : zelfde indeling als hiervoren voor GL V;

GL-VII : zelfde indeling als hiervoren voor GL V;

GL-VIII : hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., vier slaapkamers, twee ingemaakte kasten en terras.

Aan elk van deze vier appartementen wordt in privatieve afhankelijkheid verbonden de kelder aan te duiden in de aankoopakte.

C. Op de veertien verdiepingen :

a) op de eerste verdieping:

zeven appartementen gemerkt I-I, J-I, K-I, L-I, N-I, O-I, P-I; het appartement M-I voorbehouden zijnde voor de huisbewaarder en bijgevolg gemeen deel.

b) op ieder der dertien overige verdiepingen: acht appartementen, gemerkt:

- 2° verdieping : I-II; J-II; K-II; L-II; M-II; N-II; O-II; P-II
3° verdieping : I-III; J-III; K-III; L-III; M-III; N-III; O-III; P-III
4° verdieping : I-IV; J-IV; K-IV; L-IV; M-IV; N-IV; O-IV; P-IV
5° verdieping : I-V; J-V; K-V; L-V; M-V; N-V; O-V; P-V
6° verdieping : I-VI; J-VI; K-VI; L-VI; M-VI; N-VI; O-VI; P-VI
7° verdieping : I-VII; J-VII; K-VII; L-VII; M-VII; N-VII; O-VII; P-VII
8° verdieping : I-VIII; J-VIII; K-VIII; L-VIII; M-VIII; N-VIII; O-VIII; P-VIII
9° verdieping : I-IX; J-IX; K-IX; L-IX; M-IX; N-IX; O-IX; P-IX
10° verdieping : I-X; J-X; K-X; L-X; M-X; N-X; O-X; P-X
11° verdieping : I-XI; J-XI; K-XI; L-XI; M-XI; N-XI; O-XI; P-XI
12° verdieping : I-XII; J-XII; K-XII; L-XII; M-XII; N-XII; O-XII; P-XII
13° verdieping : I-XIII; J-XIII; K-XIII; L-XIII; M-XIII; N-XIII; O-XIII; P-XIII
14° verdieping : I-XIV; J-XIV; K-XIV; L-XIV; M-XIV; N-XIV; O-XIV; P-XIV

Deze appartementen bevatten :

Deze gemerkt I-I tot en met I-XIV, J-I tot en met J-XIV, K-I tot en met K-XIV, L-I tot en met L-XIV, M-II tot en met M-XIV, N-I tot en met N-XIV, en O-I tot en met O-XIV:

hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., twee slaapkamers en terras.

Deze gemerkt P-I tot en met P-XIV :

hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., drie slaapkamers en terras.

Aan elk van deze appartementen van de veertien verdiepingen wordt in privatieve afhankelijkheid verbonden de kelder aan te duiden in de aankoopakte.

Blok langbouw LB.II/F begrijpt :

PRIVATIEVE DELEN :

Dit gebouw zal bevatten:

A. Onderaards :

Zevenentachtig kelders die bestemd zijn om in privatieve afhankelijkheid verbonden te worden aan de onderscheidene appartementen in deze blok, aangeduid onder zelfde nummering als het appartement waaraan zij gevoegd worden.

B. Gelijkvloers :

Drie appartementen gemerkt GL-IX, GL-X, GL-XI.

Deze appartementen bevatten :

GL-IX : hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., vier slaapkamers, twee ingemaakte kasten en terras.

GL-X : hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., drie slaapkamers, twee ingemaakte kasten en terras.

GL-XI : zelfde indeling als hiervoren voor GL IX;

Aan elk van deze drie appartementen wordt in privatieve afhankelijkheid verbonden de kelder aan te duiden in de aankoopakte.

C. Op de veertien verdiepingen :

Op ieder van deze verdiepingen: zes appartementen, gemerkt:

- 1° verdieping : Q-I; R-I; S-I; T-I; U-I; V-I
2° verdieping : Q-II; R-II; S-II; T-II; U-II; V-II
3° verdieping : Q-III; R-III; S-III; T-III; U-III; V-III
4° verdieping : Q-IV; R-IV; S-IV; T-IV; U-IV; V-IV
5° verdieping : Q-V; R-V; S-V; T-V; U-V; V-V
6° verdieping : Q-VI; R-VI; S-VI; T-VI; U-VI; V-VI
7° verdieping : Q-VII; R-VII; S-VII; T-VII; U-VII; V-VII

8° verdieping : Q-VIII; R-VIII; S-VIII; T-VIII; U-VIII; V-VIII

9° verdieping : Q-IX; R-IX; S-IX; T-IX; U-IX; V-IX

10° verdieping : Q-X; R-X; S-X; T-X; U-X; V-X

11° verdieping : Q-XI; R-XI; S-XI; T-XI; U-XI; V-XI

12° verdieping : Q-XII; R-XII; S-XII; T-XII; U-XII; V-XII

13° verdieping : Q-XIII; R-XIII; S-XIII; T-XIII; U-XIII; V-XIII

14° verdieping : Q-XIV; R-XIV; S-XIV; T-XIV; U-XIV; V-XIV

Deze appartementen bevatten :

Deze gemerkt Q-I tot en met Q-XIV, en deze gemerkte V-I tot en met V-XIV:

hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., drie slaapkamers, twee ingemaakte kasten en terras.

Deze gemerkt R-I tot en met R-XIV, S-I tot en met S-XIV, T-I tot en met T-XIV, en U-I tot en met U-XIV :

hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., twee slaapkamers en terras.

Aan ieder van deze appartementen wordt in privaatieve afhankelijkheid een kelder gevoegd, aan te duiden in de aankoopakte.

GEMENE DELEN :

Voor wat betreft de hiervoren vermelde langgebouwen:

A. Alle gemeenschappelijke delen, elementen en lokalen bestemd voor het algemeen nut en gebruik, en al wat bepaald en aangezien wordt als gemeenschappelijk, door de wet, de gebruiken, deze akte en het reglement van mede-eigendom aan hogergemelde basisakte gevoegd;

Deze gemeenschappelijke delen begrijpen onder andere :

Voor wat het gebouw aangeduid onder LB I/B:

Een appartement op de eerste verdieping, bestemd als woning voor de huisbewaarder en gemerkt op het plan onder M-1;

Voor wat betreft het gebouw aangeduid onder LB II/D:

Een appartement op de eerste verdieping, bestemd als woning voor de huisbewaarder en gemerkt op het plan onder D-1;

Voor wat betreft het gebouw aangeduid onder LB II/E:

Een appartement op de eerste verdieping, bestemd als woning voor de huisbewaarder en gemerkt op het plan onder M-I;

Deze appartementen, voorbehouden aan de huisbewaarder bevatten:

dat voor gebouw LB I/B: hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., twee slaapkamers, en terras.

Waaraan gevoegd wordt een kelder.

dat voor gebouw LB II/D: hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., twee slaapkamers, twee ingemaakte kasten en terras.

Waaraan gevoegd wordt een kelder.

dat voor gebouw LB II/E: hal, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., twee slaapkamers en terras.

Waaraan gevoegd wordt een kelder.

B. De hierna toe te kennen eenheden in de door iedere blok ingenomen grond.

C. De hierna toe te kennen eenheden in de niet-bebouwde grond, zoals in de rubriek “eenheden” zal bepaald worden.

TORENGEBOUWEN :

A. Torengedebouw gemerkt T I, zijnde zone 8, op te richten op de grond groot ongeveer driehonderd achtennegentig vierkante meter, deel uitmakende van de nummers 201/C/8 en 205/B, wijk A van het kadaster.

PRIVATIEVE DELEN :

Onderaards :

Achtentachtig kelders, gemerkt van nummer 1 tot en met 88, die bestemd zijn om in privatieve afhankelijkheid aan bepaalde appartementen of studio's verbonden te worden.

Verdiepingen :

Van de eerste tot en met de twintigste verdieping :

Op ieder van deze twintig verdiepingen zijn vier appartementen gemerkt :

1° verdieping :	T.I/A 1;	T.I/B 1;	T.I/C 1	en T.I/D 1
2° verdieping :	T.I/A 2;	T.I/B 2;	T.I/C 2	en T.I/D 2
3° verdieping :	T.I/A 3;	T.I/B 3;	T.I/C 3	en T.I/D 3
4° verdieping :	T.I/A 4;	T.I/B 4;	T.I/C 4	en T.I/D 4
5° verdieping :	T.I/A 5;	T.I/B 5;	T.I/C 5	en T.I/D 5
6° verdieping :	T.I/A 6;	T.I/B 6;	T.I/C 6	en T.I/D 6
7° verdieping :	T.I/A 7;	T.I/B 7;	T.I/C 7	en T.I/D 7
8° verdieping :	T.I/A 8;	T.I/B 8;	T.I/C 8	en T.I/D 8
9° verdieping :	T.I/A 9;	T.I/B 9;	T.I/C 9	en T.I/D 9
10° verdieping :	T.I/A 10;	T.I/B 10;	T.I/C 10	en T.I/D 10
11° verdieping :	T.I/A 11;	T.I/B 11;	T.I/C 11	en T.I/D 11
12° verdieping :	T.I/A 12;	T.I/B 12;	T.I/C 12	en T.I/D 12
13° verdieping :	T.I/A 13;	T.I/B 13;	T.I/C 13	en T.I/D 13
14° verdieping :	T.I/A 14;	T.I/B 14;	T.I/C 14	en T.I/D 14
15° verdieping :	T.I/A 15;	T.I/B 15;	T.I/C 15	en T.I/D 15
16° verdieping :	T.I/A 16;	T.I/B 16;	T.I/C 16	en T.I/D 16
17° verdieping :	T.I/A 17;	T.I/B 17;	T.I/C 17	en T.I/D 17
18° verdieping :	T.I/A 18;	T.I/B 18;	T.I/C 18	en T.I/D 18
19° verdieping :	T.I/A 19;	T.I/B 19;	T.I/C 19	en T.I/D 19
20° verdieping :	T.I/A 20;	T.I/B 20;	T.I/C 20	en T.I/D 20

Elk van deze appartementen bevat :

Deze gemerkt T.I/A 1 tot en met T.I/A 20 :

Hal met ingemaakte kast, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., drie slaapkamers, gang met ingemaakte kast en terras.

Deze gemerkt T.I/B 1 tot en met T.I/B 20 :

Hal met ingemaakte kast, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., twee slaapkamers, gang en terras.

Deze gemerkt T.I/C 1 tot en met T.I/C 20 :

Hal met ingemaakte kast, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., twee slaapkamers, gang en terras.

Deze gemerkt T.I/D 1 tot en met T.I/D 20 :

Hal met ingemaakte kast, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., drie slaapkamers, gang met ingemaakte kast en terras.

Op de eenentwintigste verdieping :

Acht studio's gemerkt T.I/S 1 tot en met T.I/S 8:

Elk van deze studio's bevat :

Deze gemerkt T.I/S 1 – S 2 – S 7 – S 8 :

Studio met ingemaakte kast, geïnstalleerde keuken, geïnstalleerde badkamer met W.C.

Deze gemerkt T.I/S 3 en S 6 :

Studio met ingemaakte kast, geïnstalleerde keuken, slaapkamer, geïnstalleerde badkamer met W.C. en terras.

Deze gemerkt T.I/S 4 en S 5 :

Studio met ingemaakte kast, geïnstalleerde keuken, geïnstalleerde badkamer met W.C. en terras.

GEMENE DELEN :

A. Alle gemeenschappelijke delen, elementen en lokalen bestemd voor het algemeen nut en gebruik, en al wat bepaald en aangezien wordt als gemeenschappelijk, door de wet, de gebruiken, deze akte en het reglement van mede-eigendom, aan voormelde basisakte gevoegd.

Deze gemeenschappelijke delen begrijpen onder andere gans het gelijkvloers, waarin begrepen, het appartement voor de huisbewaarder, bestaande uit: hal, ingang, zit-eetplaats, geïnstalleerde keuken, geïnstalleerde badkamer, twee slaapkamers en W.C.

B. De hierna toe te kennen eenheden in de grond door dit torengedouw ingenomen, zoals in de rubriek “Eenheden” zal bepaald worden.

C. De hierna toe te kennen eenheden in de niet-bebouwde grond, zoals zal vermeld worden onder zelfde rubriek.

B. Torengedouw gemerkt T II, zijnde zone 9, op te richten op de grond groot ongeveer driehonderd achtennegentig vierkante meter, deel uitmakende van de nummers 201/C/8 en 205/B, wijk A van het kadaster.

PRIVATIEVE DELEN :

Onderaards :

achtentachtig kelders, gemerkt nummers 1 tot en met 88 die bestemd zijn om in privatieve afhankelijkheid aan bepaalde appartementen of studio's verbonden te worden.

Verdiepingen :

a) van de eerste tot en met de twintigste verdieping :

Op ieder van deze twintig verdiepingen zijn vier appartementen gemerkt :

1° verdieping :	T.II/A 1;	T.II/B 1;	T.II./C 1	en T.II/D 1
2° verdieping :	T.II/A 2;	T.II/B 2;	T.II./C 2	en T.II/D 2
3° verdieping :	T.II/A 3;	T.II/B 3;	T.II./C 3	en T.II/D 3
4° verdieping :	T.II/A 4;	T.II/B 4;	T.II./C 4	en T.II/D 4
5° verdieping :	T.II/A 5;	T.II/B 5;	T.II./C 5	en T.II/D 5
6° verdieping :	T.II/A 6;	T.II/B 6;	T.II./C 6	en T.II/D 6
7° verdieping :	T.II/A 7;	T.II/B 7;	T.II./C 7	en T.II/D 7
8° verdieping :	T.II/A 8;	T.II/B 8;	T.II./C 8	en T.II/D 8
9° verdieping :	T.II/A 9;	T.II/B 9;	T.II./C 9	en T.II/D 9
10° verdieping :	T.II/A 10;	T.II/B 10;	T.II./C 10	en T.II/D 10
11° verdieping :	T.II/A 11;	T.II/B 11;	T.II./C 11	en T.II/D 11
12° verdieping :	T.II/A 12;	T.II/B 12;	T.II./C 12	en T.II/D 12
13° verdieping :	T.II/A 13;	T.II/B 13;	T.II./C 13	en T.II/D 13
14° verdieping :	T.II/A 14;	T.II/B 14;	T.II./C 14	en T.II/D 14
15° verdieping :	T.II/A 15;	T.II/B 15;	T.II./C 15	en T.II/D 15
16° verdieping :	T.II/A 16;	T.II/B 16;	T.II./C 16	en T.II/D 16
17° verdieping :	T.II/A 17;	T.II/B 17;	T.II./C 17	en T.II/D 17
18° verdieping :	T.II/A 18;	T.II/B 18;	T.II./C 18	en T.II/D 18
19° verdieping :	T.II/A 19;	T.II/B 19;	T.II./C 19	en T.II/D 19
20° verdieping :	T.II/A 20;	T.II/B 20;	T.II./C 20	en T.II/D 20

Elk van deze appartementen bevat :

Deze gemerkt T.II/A 1 tot en met T.II./A 20 :

hal met ingemaakte kast, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., drie slaapkamers, gang met ingemaakte kast en terras.

Deze gemerkt T.II/B 1 tot en met T.II./B 20 :

hal met ingemaakte kast, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., twee slaapkamers, gang en terras.

Deze gemerkt T.II/C 1 tot en met T.II./C 20 :

hal met ingemaakte kast, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., twee slaapkamers, gang en terras.

Deze gemerkt T.II/D 1 tot en met T.II./D 20 :

hal met ingemaakte kast, geïnstalleerde keuken, zit-eetplaats, geïnstalleerde badkamer, W.C., drie slaapkamers, gang met ingemaakte kast en terras.

b) Op de eenentwintigste verdieping :

Acht studio's gemerkt T.II/S 1 tot en met T.II/S 8.

Elk van deze studio's bevat :

Deze gemerkt T.II/S 1, S 2, S 7 en S 8 :

studio met ingemaakte kast, geïnstalleerde keuken, geïnstalleerde badkamer met W.C.

Deze gemerkt T.II/S 3 en S 6 :

studio met ingemaakte kast, slaapkamer, geïnstalleerde keuken, geïnstalleerde badkamer met W.C. en terras.

Deze gemerkt T.II/S 4 en S 5 :

studio met ingemaakte kast, geïnstalleerde keuken, geïnstalleerde badkamer met W.C. en terras.

GEMENE DELEN :

Voor wat betreft het Torengedouw T II:

A. Alle gemeenschappelijke delen, elementen en lokalen bestemd voor het algemeen nut en gebruik, en al wat bepaald en aangezien wordt als gemeenschappelijk, door de wet, de gebruiken, deze akte en het reglement van mede-eigendom aan voormelde basisakte gevoegd.

Deze gemeenschappelijke delen begripen onder andere gans het gelijkvloers van het torengedouw, waarin begrepen het appartement voor de huisbewaarder, bestaande uit: hal, ingang, zit-eetplaats, geïnstalleerde keuken, geïnstalleerde badkamer, twee slaapkamers en W.C.

B. De hierna toe te kennen eenheden in de grond door dit torengedouw ingenomen, zoals dit in de rubriek "Eenheden" zal bepaald worden.

C. De hierna toe te kennen eenheden in de niet-bebouwde grond zoals dit zal vermeld worden onder zelfde rubriek.

KAPITTEL TWEE

Vaststelling van de eenheden.

Zoals hoger gezegd, is de grond waarop de eengezinswoningen worden opgericht, alsmede de gebouwen, privaat eigendom van elk van deze woningen.

Bijgevolg hebben de eengezinswoningen enkel een aandeel in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in de niet bebouwde grond.

De autostaanplaatsen hebben geen aandeel in de bovengrond, zodat zij hierin enkel voorkomen voor wat betreft hun aandeel in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in de door de garage ingenomen ondergrond, en in de delen van de constructie.

De grond, ingenomen door de twee langbouwen en de twee torengedouwen wordt gevoegd voor ieder blok afzonderlijk bij de gemeenschappelijke delen van ieder blok of torengedouw.

Bijgevolg geeft de hiernavolgende tabel drie onderscheidene onverdeeldheden weer :

1° onverdeeldheid : (kolom A)

Deze geeft de eenheden aan in de niet-bebouwde grond (verdeeld in honderd duizend eenheden).

2° onverdeeldheid : (kolom B)

Deze geeft voor ieder blok afzonderlijk de eenheden aan zowel in de grond door dit blok ingenomen, als in de gemeenschappelijke delen van de constructie ervan (verdeeld in tienduizend eenheden per blok).

3° onverdeeldheid : (kolom C)

Deze geeft de eenheden aan van iedere autostaanplaats in het garagecomplex, zowel wat betreft de ondergrond door deze garage ingenomen, alsmede in de gemeenschappelijke delen van de constructie ervan (verdeeld in zevenhonderd zesendertig eenheden).

EENGEZINWONINGEN :	Kolom A	Kolom B	Kolom C
Elk der achtenzeventig eengezinswoningen heeft honderd vijftig eenheden in kolom A, hetzij samen twaalfduizend negentig eenheden	155	12.090	

BLOK LB-I/A :

Gelijkvloers :

- Het appartement GL 1 : honderd veertien eenheden in kolom A en vijftien eenheden in kolom B	114	114	95	95
- Het appartement GL 3 : honderd en zes eenheden in kolom A en vijftien eenheden in kolom B	106	106	85	85
- Het appartement GL 4 : honderd één eenheden in kolom A en zesentwintig eenheden in kolom B	101	101	76	76

Verdiepingen :

- De appartementen A 1 tot en met A 14, en de appartementen B 1 tot en met B14, elk honderd en elf eenheden in kolom A en drieëntwintig eenheden in kolom B, hetzij voor deze achtentwintig appartementen samen drieduizend honderd acht eenheden in kolom A en tweeduizend zeshonderd en vier eenheden in kolom B	111	3108	93	2.604
- De appartementen C1 tot en met C14				
De appartementen D1 tot en met D14				
De appartementen E1 tot en met E14				
De appartementen F1 tot en met F14				
De appartementen G1 tot en met G14				
De appartementen H1 tot en met H14				
elk negenennegentig eenheden in kolom A				

en vijftientig eenheden in kolom B, hetzij
voor deze vierentachtig appartementen
achtduizend driehonderd zestien eenheden in
kolom A en zeventien honderd veertig
eenheden in kolom B

99	8.316	85	<u>7.140</u>
			<u>10.000</u>

BLOK LB-I/B :

Gelijkvloers :

- Het appartement gemerkte GL 8 : honderd dertig
eenheden in kolom A en honderd en negen
eenheden in kolom B

130	130	109	109
-----	-----	-----	-----

- De appartementen gemerkte GL 5, GL 6 en GL 7
elk honderd en elf eenheden in kolom A en
zesennegentig eenheden in kolom B, hetzij samen
driehonderd drieëntertig eenheden in kolom A
en tweehonderd achtentachtig eenheden in
kolom B

111	333	96	288
-----	-----	----	-----

Verdiepingen :

- De appartementen gemerkte P 1 tot en met
P-14, elk honderd dertien eenheden in kolom
A en zevenennegentig eenheden in kolom B,
hetzij samen duizend vijfhonderd tweeëntertig
eenheden in kolom A en duizend driehonderd
achtentertig eenheden in kolom B

113	1582	97	1358
-----	------	----	------

- De appartementen gemerkte
I-1 tot en met I-14
J-1 tot en met J-14
K-1 tot en met K-14
L-1 tot en met L-14
M-2 tot en met M-14
N-1 tot en met N-14
O-1 tot en met O-14

elk honderd eenheden in kolom A
en vijftientig eenheden in kolom B, hetzij
samen negenduizend zeventien honderd eenheden
in kolom A en achtduizend tweehonderd
vijfentertig eenheden in kolom B
samen: elfduizend zeventien honderd vijfentertig
eenheden in kolom A en tienduizend eenheden in kolom B.

100	9700	85	<u>8245</u>
			<u>11.745</u>
			<u>10.000</u>

BLOK LB-I/C :

Gelijkvloers :

- De appartementen GL 9 en GL 11 :
elk honderd zeventig eenheden in kolom A
en honderd vierentertig eenheden in kolom B,

hetzij samen driehonderd veertig eenheden in kolom A tweehonderd achtzestig eenheden in kolom B	170	340	134	268
- Het appartement gemerkt GL-10 honderd tweeënvijftig eenheden in kolom A en honderd achtentwintig eenheden in kolom B	152	152	128	128

Verdiepingen :

- De appartementen Q-1 tot en met Q-14 en V-1 tot en met V-14 elk honderd tweeënvijftig eenheden in kolom A en honderd vijftentwintig eenheden in kolom B, hetzij samen vierduizend tweehonderd zesenvijftig eenheden in kolom A en drieduizend vijfhonderd eenheden in kolom B	152	4256	125	3500
- De appartementen R-1 tot en met R-14, S-1 tot en met S-14, T-1 tot en met T14 en U-1 tot en met U-14, elk honderd drieëndertig eenheden in kolom A en honderd en negen eenheden in kolom B, hetzij samen zevenduizend vierhonderd achtenveertig eenheden in kolom A en zesduizend honderd en vier eenheden in kolom B	135	7448	109	6104
samen: twaalfduizend honderd zesennegentig eenheden in kolom A en tienduizend eenheden in kolom B.		<u>12.196</u>		<u>10.000</u>

BLOK LB-II/D :

Gelijkvloers :

- Het appartement gemerkt GL I honderd zevenendertig eenheden in kolom A en honderd zestien eenheden in kolom B :	137	137	116	116
- Het appartement gemerkt GL II honderd zestien eenheden in kolom A en achtennegentig eenheden in kolom B :	116	116	98	98
- Het appartement gemerkt GL III honderd zesentwintig eenheden in kolom A en honderd en zes eenheden in kolom B :	126	126	106	106
- Het appartement gemerkt GL IV honderd vijftig eenheden in kolom A en honderd zevenentwintig eenheden in kolom B :	150	150	127	127

Verdiepingen :

- De appartementen A-I tot en met A-XIV, elk honderd zestien eenheden in kolom A en honderd eenheden in kolom B, hetzij samen duizend zeshonderd vierentwintig eenheden in kolom A en duizend vierhonderd eenheden in kolom B:	116	1624	100	1400
- De appartementen gemerkt B-I tot en met				

B-XIV, elk honderd zestien eenheden in kolom A en negenennegentig eenheden in kolom B, hetzij samen duizend zeshonderd vierentwintig eenheden in kolom A en duizend driehonderd zesentachtig eenheden in kolom B:	116	1624	99	1386
- De appartementen gemerkt C-I tot en met C-XIV, elk honderd en twaalf eenheden in kolom A en zesennegentig eenheden in kolom B, hetzij samen duizend vijfhonderd achtenzestig eenheden in kolom A en duizend driehonderd vierenveertig eenheden in kolom B:	112	1568	96	1344
- De appartementen gemerkt D-I tot en met D-XIV, deze gemerkt E-I tot en met E-XIV en F-I tot en met F-XIV, elk honderd en tien eenheden in kolom A en drieennegentig eenheden in kolom B, hetzij samen vierduizend vijfhonderd en tien eenheden in kolom A en drieduizend achthonderd dertien eenheden in kolom B:	110	4510	93	3813
- De appartementen gemerkt G-I tot en met G-XIV, elk honderd vijfendertig eenheden in kolom A en honderd vijftien eenheden in kolom B, hetzij samen duizend achthonderd negentig eenheden in kolom A en duizend zeshonderd en tien eenheden in kolom B:	135	1890	115	1610
samen: elfduizend zeshonderd vijfenveertig eenheden in kolom A en tienduizend eenheden in kolom B.			<u>11.745</u>	<u>10.000</u>

BLOK LB-II/E :

Gelijkvloers :

- Het appartement gemerkt GL-VIII: honderd dertig eenheden in kolom A en honderd en negen eenheden in kolom B:	130	130	109	109
- De appartementen gemerkt GL V, GL VI en GL VII, elk honderd en elf eenheden in kolom A en zesennegentig eenheden in kolom B, hetzij samen driehonderd drieëndertig eenheden in kolom A en tweehonderd achtentachtig eenheden in kolom B:	111	333	96	288

Verdiepingen :

- De appartementen gemerkt P-I tot en met P-XIV, elk honderd dertien eenheden in kolom A en zevenennegentig eenheden in kolom B, hetzij samen duizend vijfhonderd tweeëntachtig eenheden in kolom A en duizend driehonderd achteenvijftig eenheden in kolom B:	113	1582	97	1358
- De appartementen gemerkt: I-I tot en met I-XIV, J-I tot en met J-XIV,				

K-I tot en met K-XIV,
 L-I tot en met L-XIV,
 M-II tot en met M-XIV,
 N-I tot en met N-XIV,
 O-I tot en met O-XIV
 elk honderd eenheden in kolom A
 en vijftachtig eenheden in kolom B, hetzij
 samen: negenduizend zevenhonderd eenheden
 in kolom A en achtduizend tweehonderd vijfenveertig
 eenheden in kolom B : 100 9700 85 8245
 samen: elfduizend zevenhonderd vijfenveertig 11.745 10.000
 eenheden in kolom A en tienduizend eenheden in kolom B.

BLOK LB-II/F :

Gelijkvloers :

- De appartementen gemerkt GL IX en
 GL XI, elk honderd zeventig eenheden in kolom A
 en honderd vierendertig eenheden in kolom B, hetzij samen
 driehonderd veertig eenheden in kolom A
 en tweehonderd achtenzestig eenheden in kolom B: 170 340 134 268
 - Het appartement gemerkt GL X: honderd
 tweeënvijftig eenheden in kolom A en honderd
 achtentwintig eenheden in kolom B: 152 152 128 128

Verdiepingen :

- De appartementen Q-I tot en met Q-XIV
 en V-I tot en met V-XIV, elk honderd tweeënvijftig eenheden
 in kolom A en honderd vijftwintig eenheden in kolom B,
 hetzij samen vierduizend tweehonderd zesenvijftig
 eenheden in kolom A en drieduizend vijfhonderd
 eenheden in kolom B: 152 4256 125 3500
 - De appartementen gemerkt R-I tot en met
 R-XIV, S-I tot en met S-XIV, T-I tot en met T-XIV
 en U-I tot en met U-XIV, elk honderd drieëndertig eenheden
 in kolom A en honderd en negen eenheden in kolom B,
 hetzij samen zevenduizend vierhonderd achtenveertig
 eenheden in kolom A en zesduizend honderd en vier
 eenheden in kolom B: 133 7448 109 6104
 samen: twaalfduizend honderd zesennegentig 12.196 10.000
 eenheden in kolom A en tienduizend eenheden in kolom B.

TORENGEBOUW

GEMERKT "T I"

De appartementen van de eerste tot en met twintigste
 verdieping :

- De appartementen gemerkt T.I./A 1 tot en met
 T.I./A 20 en deze gemerkt T.I./D 1 tot en met

T.I./D 20: elk honderd en vijf eenheden in kolom A
en honderd zesentwintig eenheden in kolom B,
hetzij samen voor deze veertig appartementen
vierduizend tweehonderd eenheden in kolom A
en vijfduizend veertig eenheden

in kolom B 105 4.200 126 5.040

- De appartementen gemerkt T.I./B 1 tot en met
T.I./B 20 en deze gemerkt T.I./C 1 tot en met
T.I./C 20: elk twee en negentig eenheden in kolom A
en honderd en twaalf eenheden in kolom B,
hetzij samen voor deze veertig appartementen:
drieduizend zeshonderd tachtig eenheden in kolom A
en vierduizend vierhonderd tachtig eenheden

in kolom B 92 3.680 112 4.480

De studio's van de eenentwintigste verdieping :

- De studio's gemerkt T.I./S 1 en S/2 en S/7 –S/8:
elk zevenenveertig eenheden in kolom A en
achtenveertig eenheden in kolom B, hetzij
samen voor deze vier studio's:

honderd achtentachtig eenheden in kolom A
en tweehonderd tweeëndertig eenheden in
kolom B

47 188 58 232

- De studio's gemerkt T.I./S 3 en S/6 :
elk negenenveertig eenheden in kolom A en
tweeënzeventig eenheden in kolom B, hetzij
samen voor deze twee studio's:

honderd achttien eenheden in kolom A
en honderd vierenveertig eenheden in
kolom B

59 118 72 144

- Studio T.I./S 4 : tweeënveertig
eenheden in kolom A en tweeënveertig eenheden
in kolom B

42 42 52 52

- Studio T.I./S 5 : eenenveertig
eenheden in kolom A en tweeënveertig eenheden
in kolom B

41 41 52 52

Totaal in kolom A:

8.269 10.000

Achtduizend tweehonderd negenenzeestig zijnde
het totaal der eenheden aan Torenggebouw

T.I. toegekende eenheden in kolom A aan dit torenggebouw.

Totaal in kolom B tienduizend eenheden, zijnde het totaal eenheden waarin torenggebouw T.I.
onderverdeeld is geworden.

TORENGEBOUW GEMERKT "T II"

De appartementen van de eerste tot en met twintigste
verdieping :

- De appartementen gemerkt T.II./A 1 tot en met
T.II./A 20 en deze gemerkt T.II./D 1 tot en met
T.II./D 20: elk honderd en vijf eenheden in kolom A

en honderd zesentwintig eenheden in kolom B, hetzij samen vierduizend tweehonderd eenheden in kolom A en vijfduizend veertig eenheden in kolom B:	105	4.200	126	5.040
- De appartementen gemerkt T.II./B 1 tot en met T.II./B 20 en deze gemerkt T.II./C 1 tot en met T.II./C 20 elk twee en negentig eenheden in kolom A en honderd en twaalf eenheden in kolom B, hetzij samen drieduizend zeshonderd tachtig eenheden in kolom A en vierduizend vierhonderd tachtig eenheden in kolom B:	92	3.680	112	4.480
<u>De studio's van de eenentwintigste verdieping :</u>				
- De studio's gemerkt T.II./S 1 en S/2 en S/7 en S/8 elk zevenenveertig eenheden in kolom A en achtenvijftig eenheden in kolom B, hetzij samen honderd achtentachtig eenheden in kolom A en tweehonderd tweeëndertig eenheden in kolom B:	47	188	58	232
- De studio's gemerkt T.II./S 3 en S/6 : elk negenenvijftig eenheden in kolom A en tweeënzeventig eenheden in kolom B, hetzij samen honderd achttien eenheden in kolom A en honderd vierenveertig eenheden in kolom B:	59	118	72	144
- Studio T.II./S 4 : tweeënveertig eenheden in kolom A en tweeënvijftig eenheden in kolom B:	42	42	52	52
- Studio T.II./S 5 : eenenveertig eenheden in kolom A en tweeënvijftig eenheden in kolom B:	41	41	52	<u>52</u>
samen: achtduizend tweehonderd negenenzestig eenheden in kolom A en tienduizend eenheden in kolom B.		8.269		<u>10.000</u>

GARAGECOMPLEX :

Ieder der zevenhonderd zesendertig autostaanplaatsen één eenheid in kolom C of samen zevenhonderd zesendertig eenheden				<u>736</u>
	100.000			736

KAPITTEL DRIE

Diverse bepalingen.

A. BETREFFENDE DE EENGEZINSWONINGEN :

Het genot van de voorhofjes wordt toegekend aan ieder van de eengezinswoningen voor zover deze zich voor het eigendom bevinden.

Het is de eigenaar van een eengezinswoning toegelaten in het voorhofje, voor zijn private woning een mazouttank te plaatsen. Hetzelfde geldt voor de aansluiting van gas, elektriciteit en waterleiding.

Niettegenstaande deze bepaling, behouden deze voorhofjes hun karakter van gemene delen.

De manier van aanleg, het onderhoud en de kosten zijn ten laste van de gemeenschap van eigenaars van de bovengrond.

Eenvormigheid van uitzicht :

Teneinde aan de eengezinswoningen een eenvormig uitzicht te verzekeren, behoudt de gemeente Deurne, als eigenares van de grond, zich het recht voor de kleur en hoedanigheid aan te duiden van de verven voor de schildering van de delen van de gevels die hiervoor in aanmerking komen.

Ingeval van herschildering zal het tijdstip, de kleur alsmede de hoedanigheid van de grondstoffen door de algemene vergadering van de eigenaars van de eengezinswoningen bepaald worden.

De genomen beslissing, welke voor iedere eigenaar bindend zal zijn, zal aan de goedkeuring van de gemeente Deurne moeten onderworpen worden. Behoudens instemming van de bevoegde overheden is het uitdrukkelijk verboden bijgebouwen of wijzigingen in het uiterlijk voorkomen van de eengezinswoningen aan te brengen en dit op straf, ingeval van inbreuk, op kosten en last van de overtreder, op eerste aanzoek van de syndicus, alles in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

B. BETREFFENDE HET GARAGECOMPLEX :

De autostaanplaatsen zijn in principe bestemd om als stalling van personenauto's te dienen, voor eigenaars van privatieve delen in het eigendom.

De verkoop of verhuring ervan is echter ook toegelaten in voordeel van derden, niet mede-eigenaars in de woonwijk.

Het in- en uitrijden geschiedt bij middel van vier toegangswegen waarvan er twee uitkomen, naast het torengedebouw T I naar de Koeisteertstraat en de twee anderen, naast het torengedebouw T II naar de Kerkeveldlaan.

De eigenaars van deze autostaanplaatsen zullen tegenover elkaar de grootst mogelijke hoffelijkheid dienen in acht te nemen teneinde het in- en uitrijden zoveel mogelijk te vergemakkelijken.

Zij zullen zich moeten onthouden van het gebruik van geluidsapparaten en van het overdreven gasuitlaten.

Het is uitdrukkelijk verboden te stationeren in de onderscheidene rijbanen of voor of op de in- en uitritten.

Eveneens is het verboden de staanplaatsen te gebruiken bij het wassen, reinigen en herstellen van hun wagens.

De verluchtingsschachten zullen onder meer mogen uitkomen boven de garage in het onbebouwd gedeelte tussen de twee langbouwen, zoals op plan aan te duiden.

In de mate van het mogelijke zullen de eigenaars of huurders van autostaanplaatsen gebruik moeten maken van de in- en uitritten het dichtst bij hun staanplaats gelegen, teneinde opstoppen en andere moeilijkheden te vermijden.

Het garagecomplex zal moeten voorzien worden van blusapparaten, verluchtungs- en verversingsschachten zoals door de bevoegde overheden voor te schrijven.

De eigenaars zullen zich moeten onderwerpen aan alle politiereglementen en de beslissingen van de algemene vergadering.

Alle kosten van onderhoud, vernieuwing, herstelling aan dit garagecomplex zullen gedragen en betaald worden door iedere eigenaar van een of meerdere staanplaatsen in verhouding van zijn aantal aandelen en zij zullen moeten uitgevoerd worden zodra de algemene vergadering van de mede-eigenaars deze zal nodig oordelen.

Het ondergronds garagecomplex zal eeuwigdurend bezwaard zijn, in voordeel van de twee langbouwen en van de twee torenggebouwen met volgende dienstbaarheid :

Vuilnis en afval :

In de langbouwen en torenggebouwen zijn kelders voorzien waarin bij middel van de vuilnisschachten, het vuilnis en afval van deze gebouwen bijeengebracht wordt. De mede-eigenaars van het ondergronds garagecomplex zullen moeten gedogen dat dit huisvuil en afval zal afgehaald worden door de bevoegde diensten van de gemeente Deurne, langsheen het garagecomplex en dit zonder enige vergoeding of tussenkomst in onderhoudskosten voor de eigenaars van de langbouwen of torenggebouwen.

Het weghalen zal geschieden door de deuren die in de langbouwen en torenggebouwen aangebracht zijn en die uitgeven in het ondergronds complex.

C. LANGBOUWEN.

Zoals hiervoor gezegd vormt ieder van de drie blokken van elk van de twee langbouwen, alhoewel aaneenpalend, een afzonderlijk geheel.

Voor het geval de verwarming van deze blokken zou geschieden gezamenlijk bij middel van stookolie of dergelijke, zal de inrichting ervan derwijze uitgevoerd worden dat, ingeval van uitvallen van een ketel in één van de blokken, **een andere ketel van het aanpalend blok kan ingeschakeld worden.**

D. GEMEENSCHAPPELIJKE BOVENGROND.

De bovengrond van geheel de woonwijk, niet ingenomen door de gebouwen, zal ten eeuwige dage met de hierna volgende dienstbaarheden worden belast :

I. Ten voordele van het ondergronds garagecomplex :

a) met de vier in- en uitritten naar de Koeisteertstraat en Kerkeveldelaan, zoals aangeduid op het plan :

b) met eventueel bijkomende in- en uitritten, indien dit in de toekomst noodzakelijk zou blijken.

Indien deze mogelijkheid zich zou voordoen, zijn de kosten van deze werken ten laste van het garagecomplex en met verplichting, na uitvoering van de werken, alle aan de bovengrond toegebrachte schade te herstellen ;

c) het gedeelte bovengrond, gelegen tussen de twee langbouwen en zich boven het garagecomplex uitstreckende ; met schachten, luchtkokers enzovoort, die daarin mogen uitkomen;

d) met het verbod zelfde deel bovengrond te beplanten met bomen waarvan het gewicht bedreigend zou kunnen worden voor de stevigheid of duurzaamheid van het ondergronds complex.

Deze bovengrond slechts aan te wenden voor het aanleggen van plantsoenen, gras- en bloemperken, heestergewassen en dergelijke; van wandelwegen die uitsluitend bestemd zijn voor voetgangers, fietsen en dergelijke licht voertuigen, alsook voor licht materiaal voor het onderhoud van de aanplantingen.

II. Ten voordele van alle privatieve delen in de bovengrond van de woonwijk :

a) Met de mogelijkheid van aanleg van privaatwegen, leidingen, afvoerbuizen, kanalisaties, mazouttanks en dergelijke indien deze in de toekomst noodzakelijk zouden worden en als dusdanig aangenomen door het College van de syndici.

b) Met de mogelijkheid van eventuele aanleg van parkings die uitsluitend zullen bestemd zijn als parkeergelegenheid voor mede-eigenaars, bezoekers en leveranciers, met die verstande dat deze parkings nooit zullen mogen gebruikt worden als standvastige parkingplaats.

E. ZONE-VERDELING VAN ONDERHOUDSKOSTEN.

Zoals hoger gezegd zal de uitvoering van de bouwwerken van de woonwijk geschieden in zones.

Bijgevolg zal, nadat zone I/A opgericht zal zijn, overgegaan worden tot de aanleg in deze zone van aanplantingen, voorhofjes enzovoort.

Zolang er geen andere zone zal voltooid zijn, zullen de onderhoudskosten van deze aanplantingen en voorhofjes alleen gedragen worden door de eigenaars van zone I/A elk voor een gelijk deel.

Naarmate de voltooiing van meerdere zones zullen deze onderhoudskosten stelselmatig worden verdeeld tussen de eigenaars van de afgewerkte zones en dit in verhouding van de door hen betaalde grondprijs.

Voor de berekening van de tussenkomst in deze onderhoudskosten zal als basis dienen genomen te worden de huidige waarde van ieder perceel, zonder rekening te houden met mogelijk tussen te komen prijsverschommelingen.

Na gehele voltooiing van de woonwijk, zullen de onderhoudskosten gedragen worden door alle mede-eigenaars van de bovengrond, in verhouding van hun eenheden in deze bovengrond, zoals hiervoor onder rubriek “Vaststelling van eenheden” is bepaald en die vastgesteld zijn op basis van de kostprijs van de grond.

F. AANLEG VAN WEGEN :

De aanleg zowel van de openbare wegen rond de woonwijk als van deze in de woonwijk zelf gelegen, en welke laatsten steeds een privaat karakter moeten behouden, geschieden door de zorgen van de gemeente Deurne, en op kosten van de kopers.

De grond van de straten rond de woonwijk gelegen is niet in de oppervlakte van de woonwijk begrepen, en is en blijft eigendom van de gemeente.

De kosten van aanleg of wederaanleg ervan zullen gedragen worden :

a) van de openbare wegen, door ieder van de mede-eigenaars, zowel in boven- als ondergrond, in verhouding van het aandeel van ieder van hen in de aankoopprijs van de grond;

b) van de private wegen in de woonwijk, alleen door de eigenaars van de bovengrond, en dit in zelfde verhouding. Deze mede-eigenaars zullen ook alleen instaan voor alle onderhoudswerken ervan.

De aankoopakten van gelijk welke delen van de grond, zullen dan ook een bedrag vermelden voor tussenkomst in deze straatkosten.

G. KUBIEKTAKS :

De gemeente Deurne verklaart dat ingevolge beslissing van de gemeenteraad in datum van negen juni negentienhonderd negenenveertig, artikel 68, geen gemeentetaks (kubiektaks) zal toegepast worden voor de kopers van privatieve delen in de woonwijk, die zullen kunnen genieten van een premie van overheidswege.

H. WIJZIGING AAN DE PLANNEN EN/OF CONSTRUCTIES :

Zolang er niet begonnen is aan het oprichten der gebouwen van een langbouw, torengedouw of het garagecomplex, behouden de gemeente Deurne en het Bouwbedrijf zich het recht voor, de hiervoren beschreven indeling van deze op te richten gebouwen te wijzigen.

Zo dit geval zich zou voordoen, zal er ten verzoeken van de Gemeente en van het Bouwbedrijf een wijzigende basisakte opgesteld worden en zullen de herziene plannen aan deze basisakte gehecht worden.

Alsdan zullen de toegekende eenheden aan ieder van de delen van deze gebouwen aangepast worden, op de wijze zoals vast te stellen in de gewijzigde basisakte.

I. BIJZONDERE VOORWAARDEN INGEVAL VAN OVERDRACHT.

1. De privatieve elementen met hun aantal eenheden in de gemene delen worden overgedragen in de staat, waarin zij zich bij de overdracht bevinden en mits de afwerking, volgens de gegevens van de basisakte en aangehechte documenten, van het lastenkohier en van de tussen partijen afgesloten bijzondere overeenkomsten.

De verkrijgers zullen nooit enige klacht of vordering kunnen doen gelden tegen de overdrager uit hoofde van onnauwkeurigheid in de beschrijving, gebrek aan maat of oppervlakte, aard van de bodem, materialen welke zich in de grond zouden kunnen bevinden.

2. De privatieve elementen met hun aantal eenheden in de gemene delen worden alsnog overgedragen met al hun heersende en lijdende voortdurende en niet voortdurende, zicht- en onzichtbare, gekende en ongekende rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen, die de grond waarop het gebouw werd opgericht, het gebouw zelf en de privatieve elementen onderling gelijkvormig als uit te voeren plans, zouden kunnen bevoor- of benadelen, vrij aan de verkrijgers van de ene te doen gelden en uit te oefenen en zich tegen de andere te verzetten en te verweren, doch het al ten hunnen uitsluitelijke kost, last en gevaar en zonder enige tussenkomst noch verantwoordelijkheid van hun rechtsvoorgangers of de andere eigenaars van privatieve delen van het gebouw.

De verkrijgers zullen door het enkel feit van hun verkrijging gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen, spruitende uit de verkrijgingsakte van de grond, alsmede in alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen, spruitende uit de hiervoren vermelde bijzondere voorwaarden en bepalingen.

3. De verkrijgers zijn eigenaars van de overgedragen goederen te rekenen van het sluiten van de overdracht.

Nochtans ontzeggen de verkrijgers zich bij deze het recht de verkregen goederen te vervreemden vooraleer de aankoop prijs en de aannemingsprijs volledig betaald werden, voor zelfde betalingen zullen zij de goederen evenmin in hypotheek geven zonder voorafgaandelijk geschreven akkoord van het Bouwbedrijf die dit akkoord slechts zal verlenen mits overwijzing van de ontleende sommen in haar voordeel.

De ontleende sommen zullen bovendien voldoende moeten zijn om het op de aankoop- en aannemingsprijs nog verschuldigd saldo volledig te betalen.

4. De verkrijgers zullen het genot hebben van de verkregen goederen overeenkomstig de bepalingen van de basisakte en de afgesloten aannemingscontracten.

5. Bij elke overdracht van eigendom of genot van eender welk privaat element van het gebouw, zullen de verkrijgers dienen te verklaren dat zij volledig op de hoogte zijn en kennis hebben van de inhoud van huidige basisakte met aangehechte documenten, en vooral van de bepalingen van het Reglement van Mede-eigendom en van de bijzondere bepalingen en voorwaarden hiervoren vermeld.

De verkrijgers zullen eveneens gehouden zijn te verklaren dat zij kennis hebben van alle regelmatige getroffen beslissingen door de algemene vergadering van de eigenaars, indien dusdanige beslissingen reeds zouden getroffen zijn op het ogenblik van de verkrijging.

De overdragers zullen bijgevolg in de overdrachtsakte de verkrijgers subrogeren in alle rechten en verplichtingen die voor hen voortspruiten uit onderhavige basisakte met aangehechte stukken, alsook uit de regelmatig getroffen beslissingen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

6. Ingeval van verkoop van privaat elementen voor de volledige afwerking van deze elementen, alsook van de gemene delen zal in welke stand ook van de vordering van de werken, de eigendom van de voor de verdere oprichting en afwerking aan te wenden materialen aan de verkrijgers verworven zijn door het enkel feit en naarmate van de incorporatie van zelfde materialen en wel voor de geheelheid wanneer ze worden aangewend voor de oprichting en afwerking van de privaat elementen, en voor het in de rubriek “Vaststelling van de Eenheden” vastgesteld aantal eenheden, wanneer ze worden aangewend voor de oprichting en afwerking van de gemene delen.

J. TELEVISIE EN RADIO-ANTENNES.

Ieder van de afzonderlijke blokken van de bovengrondse bouwen zal voorzien worden van één of meerdere gemeenschappelijke antennes voor TV, waarop ieder eigenaar kosteloos zal kunnen aansluiten.

Voor het geval in de toekomst of zelfs tijdens het oprichten van het complex een gezamenlijke antenne zou geplaatst worden, zal ieder mede-eigenaar verplicht zijn daarop aan te sluiten.

Het plaatsen van radio- en TV-antennes zal geschieden volgens de technische mogelijkheden op het ogenblik van de bewoonbaarheid van iedere zone.

Iedere mede-eigenaar zal verplicht zijn de aanleg van de leiding van radio- distributie op en langs zijn privaat elementen toe te laten.

KAPITTEL VIER

Algemeen reglement van mede-eigendom.

HOOFDSTUK 1

Artikel 1 : Statuut van het Gebouw :

Gebruik makende van de mogelijkheid voorzien door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, (ingevoegd als artikel 577bis bij wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf, en voor het laatst gewijzigd bij wet van achttien juni tweeduizend achttien, wordt het onroerend statuut van het gebouw (elk gebouw afzonderlijk) als volgt vastgesteld. Dit statuut regelt alles wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het goed.

Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden die er van afhangen, worden als zakelijk statuut aan alle mede-eigenaars evenals aan alle titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige opgelegd; zij zijn bijgevolg onveranderbaar bij gebrek aan akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen. Dit akkoord is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor van de ligging van het gebouw.

Artikel 2 : Reglement van interne orde :

Er wordt tevens een reglement van interne orde opgesteld bij onderhandse akte. Het reglement van interne orde bevat minstens :

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 1°, c) van het Burgerlijk Wetboek;

2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Artikel 3 : Algemeen Reglement van Mede-Eigendom :

De basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten :

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten.

De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen, tenzij anders in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdiensbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule.

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten.

HOOFDSTUK 2

STATUUT VAN HET GEBOUW

Sectie I

Onverdeelde Mede-eigendom en Privatieve eigendom.

Artikel 4 : Verdeling van het Gebouw.

Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een bepaald gedeelte.

Teneinde aan deze verdeling in privatieve en gemeenzame delen een onbetwistbaar wettelijke basis te geven, doen de mede-eigenaars van de grond afstand, die een aan de andere, van het recht van natrekking in zake onroerende goederen, recht dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op :

- 1) het privaatief deel waarvan elk zich de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt;
- 2) de gedeelten in de gemeenschappelijke delen die op ditzelfde privaatief deel betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan door elkeen ten bezwarende titel, mits overeenkomstige afstand van de rechten van de anderen.

Artikel 5 :

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in eenheden behorende tot de privatieve delen, zoals hiervoor bepaald.

Artikel 6 :

De gemeenschappelijke delen van het onroerend goed omvatten :

- de grond, voor zoveel als niet in eigendom toegekend aan elk der appartementsgebouwen, eengezinswoningen en garagecomplex;
- de funderingen, de voor- en achtergevels, de dragende muren en het betonnen geraamte, de helft van de zijdelings scheidingsmuren, de uitwendige versieringen van de gevels, de balkons, de ballustraden en de leuning van de balkons;
- de schouwen, de leidingen van alle aard voor water, gas, en elektriciteit, alles tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de privatieve delen, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieve delen dienen. De lokalen voor gemeenschappelijk nut of gebruik, zo onder meer de woningen voorzien voor de huisbewaarders; verder de ingangen met deur, portalen en voorhallen, brievenbussen, boodschapskasten, parlophone, schellen, de trappen, de trappen naar de kelders, trapzalen, doorgangen en tussengangen van de kelders, de liften en hun machines, de plaatsen voor de centrale verwarming en verwarmingsketels, bijhorigheden en buizen (de radiators en buizen in de privatieve delen bestemd tot particulier gebruik ervan zijn privaatief), de verluchtings- en afvalkokers, het dak of het terras boven het gebouw, de algemene meters dienst doende voor de gemeenschappelijke delen, de lokalen voor de opstelling van water, gas- en elektriciteitsmeters; de schuilkelders; indien deze worden aangelegd en in het algemeen alle delen van het onroerend goed welke niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één van de mede-eigenaars, of deze welke gemeenschappelijk zullen zijn bij toepassing van de wet en de gebruiken.

Artikel 7 :

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden noch bezwaard met werkelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de privatieve delen waarvan zij bijhorigheid zijn, en voor de gedeelten behorend tot elk van deze bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht op een privaatief deel bezwaart eveneens rechtens het gedeelte van de gemeenschappelijke delen dat er van afhangt.

Artikel 8 : Bepaling van de privatieve delen :

Elke private eigendom zal omvatten de samenstellende delen ervan, met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen, en namelijk de vloer of vloerbekleding, de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden welke de privatieve delen onderling afscheiden, de vensters met omlijsting, en hun luiken of rolluiken, de deuren van de bordessen, alle inwendige leidingen der privatieve delen, de particuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding en versiering van muren en zoldering, samengevat al hetgeen zich bevindt binnen de privatieve delen en hetgeen tot uitsluitend gebruik van hun eigenaar of bezettenden dient, en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient.

Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve delen, binnen de grenzen bepaald door dit contract, en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere eigenaars, en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar dan onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de plaatsen der andere eigenaars en na raadpleging van een deskundige.

Indien de werken de stevigheid van het gebouw zouden kunnen aantasten, dient vooreerst de syndicus geraadpleegd die zich op kosten van de aanvragers kan laten bijstaan door een deskundige.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private eigendom, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is aan iedere eigenaar van een appartement verboden dit in verscheidene appartementen onder te verdelen.

Het is aan de eigenaar van twee elkaar rakende privatieve delen toegelaten, op zijn verantwoordelijkheid, deze samen te voegen en eventueel later terug te splitsen volgens de oorspronkelijke vorm, mits voorafgaandelijk beslissing van de algemene vergadering genomen met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Artikel 9 : Wijzigingen aan de Gemene Delen.

De werken van wijziging aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen, en onder het toezicht van de architect van het gebouw, waarvan de honoraria ten laste zullen zijn van de eigenaars welke deze werken doen uitvoeren.

Artikel 10 : Wijzigingen aan de stijl en harmonie van de Gebouwen.

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van de gebouwen en schilderwerken, zelfs indien het gaat om privatieve zaken, zal mogen gewijzigd of uitgevoerd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de appartementen en andere particuliere plaatsen, met vensters, leuning, rolluiken, luiken en alle delen, welke zichtbaar zijn vanaf de straat, en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel 11 : Luiken - Rolluiken – Draadloze Posten van Telefoon-Televisie.

De eigenaars mogen luiken, rolluiken, gordijnen of andere middelen van bescherming aanbrengen, maar slechts deze van het model aanvaard door de Algemene Vergadering.

De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van anti-parasiet apparaten.

De eigenaars mogen draadloze posten van telefoon, radio of televisie plaatsen. De eigenaars mogen geen antennes plaatsen op de gebouwen, doch kunnen ze wel aansluiten op de T.V.-distributie.

De telefoon mag geplaatst worden in de privatieve delen, op kosten, risico en gevaar van hun eigenaars.

Het aanleggen van draden en toegang mag evenwel niet op de voorgevel van het gebouw geschieden.

Artikel 12 : Verbinding met de aangrenzende gebouwen.

Iedere eigenaar zal door de Algemene Vergadering kunnen gemachtigd worden in de gemene muren openingen te maken om de private delen waarvan hij eigenaar zal zijn te doen verbinden, op voorwaarde de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

De algemene vergadering zal deze toelating aan bijzondere voorwaarden ondergeschikt kunnen maken.

Sectie IIbis

Vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 12bis : Vereniging van mede-eigenaars.

De verenigingen dragen de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Bosuil City 83-84**" en "**Vereniging van mede-eigenaars van het garagecomplex Bosuil 27-83-84**" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid. De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering, ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Onverminderd artikel 577-9, § 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 577-6, § 6 van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang het geval.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

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

Sectie II

TITEL I. Rechtsvorderingen.

Artikel 13-26: Opgeheven.

Artikel 26bis : Rechtsvorderingen.

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

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

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

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

3. Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van onderhavig reglement of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig artikel 577-10 § 4, tweede lid, 2° van het Burgerlijk Wetboek en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

4. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

5. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

6. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in 4 en 5, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

7. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

8. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissingen neemt.

9. De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

TITEL II. College van Syndici.

Voor wat betreft het algemeen belang van gans de woonwijk zullen de tien syndici van ieder der onderscheidene onverdeeldheden, onder hen een college vormen, met aanduiding van een voorzitter. De bijeenroepingen voor de vergaderingen van dit college van syndici, geschieden door de zorgen van de voorzitter of op vraag van ten minste drie syndici.

De beslissingen van dit college worden getroffen bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Bij staking van stemmen is deze van de voorzitter beslissend en zonder verhaal.

Voormelde eenvoudige meerderheid van stemmen dient verstaan te worden voor zaken waarvoor, door huidig reglement, geen bijzondere meerderheid vereist is.

Dit college zal beslissen over alle punten die van gemeenschappelijk belang zijn voor de ganse woonwijk, en de door haar genomen besluiten zijn soeverein, zonder dat er tot een bijeenroeping van alle mede-eigenaars in de woonwijk zal dienen overgegaan te worden.

Sectie III.

Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.

Artikel 27.

Er bestaan particuliere meters voor gas en elektriciteit voor elk privaat deel en voor de gemeenschappelijke delen.

Artikel 28 : Bijdragen.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen van gans de woonwijk, zowel wat de gebouwen als de gemeenschappelijke grond betreft, worden normaal gedragen door de mede-eigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen bepaald in verdelingstabel hiervoor.

Voor wat betreft de eengezinswoningen zullen de kosten aan de gemeenschappelijke delen gedragen worden door ieder eigenaar van een woning in verhouding van het aantal woningen waaruit het blok bestaat, waarin zijn woning gelegen is.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering, behalve deze voorzien in de basisakte.

Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het ogenblik dat zij ontstaan.

Artikel 29 : Samenstelling.

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

- 1) elektriciteit en stadswater voor de dienst der gemeenschappelijke delen;
- 2) de vergoeding van de syndicus, en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt in het algemeen belang;
- 3) de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering;
- 4) de terugbetaling van de verzekeringspremies voor verzekeringen door de syndicus aangegaan in het gemeenschappelijk belang;
- 5) de aankoopkosten van vuilnisbakken en de verschillende benodigdheden voor het reinigen en onderhouden van ieder der afzonderlijke gebouwen, en in het algemeen alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen;
- 6) de kosten van elektriciteit- en brandstofverbruik en onderhoud van de verwarmingsketel, tank en bijhorigheden, ten belope van vijftientig ten honderd van deze uitgaven.

De overige vijfenzeventig ten honderd van deze uitgaven worden gedragen door elke eigenaar volgens het verbruiksindex van hun respectievelijke meters op de verwarmingselementen;

7) de onderhoudskosten van de liften.

Artikel 30 : Herstellingen.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie klassen :

- Dringende herstellingen;
- Onontbeerlijke werken en herstellingen welke niet dringend zijn;
- Herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn.

Artikel 31 : Dringende herstellingen.

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen water- en gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enzovoort, heeft de syndicus volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.

Artikel 32 : Werken en Herstellingen die onontbeerlijk zijn, maar niet dringend.

Deze herstellingen worden besloten door de algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Artikel 33 : Herstellingen en Werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn, maar een verfraaiing of verbetering meebrengen.

Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden en zullen onderworpen zijn aan een algemene vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen beslist worden door de eigenaars, beraadslagende met de terzake vereiste meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 34 : Toegang tot de privatieve gedeelten.

De mede-eigenaars zullen toegang moeten verlenen tot hun privatieve delen voor alle herstellingen en schoonmaak van de gemeenschappelijke delen. Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden van één juli tot en met vijftien september, tenzij het om volstrekt dringende herstellingen gaat.

Teneinde in geval van nood steeds toegang te hebben tot de onderscheidene lokalen, zal een sleutel van ieder appartement of studio, onder gesloten omslag, nedergelegd worden bij de aan te stellen huisbewaarders.

Voor de eengezinswoningen zal deze nederlegging geschieden bij de aan te stellen syndicus.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke delen moeten toelaten waartoe zal besloten worden volgens de voormelde voorschriften.

Artikel 35 : Belastingen. Onroerende voorheffing – Gemeentetaksen en dergelijke.

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun eenheden in de gemeenschappelijke delen van het blok waarin zij gerechtigd zijn.

Artikel 36 : Verantwoordelijkheid.

De verantwoordelijkheid betreffende het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen, alle lasten betreffende het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zover het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de mede-eigendom zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spe staat, derden of mede-eigenaars.

Artikel 37 : Verhoging van de lasten.

Ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk genot, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

WERK- EN RESERVEKAPITAAL

Artikel 37bis : Werk en reservekapitaal – Onverdeeldheid-vruchtgebruik.

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

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

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalinzet aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

ONTVANGSTEN

Artikel 38.

Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel bepaald in de tabel van de eenheden.

OVERDRACHT VAN EEN KAVEL

Artikel 38bis.

§1. In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :

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

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie;

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

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

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

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

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf bedoelde informatie :

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

De nieuwe mede-eigenaar is evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 577-6, § 1, tweede lid.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens de paragrafen 1 tot 3 vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar.

§ 5. 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 geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar;

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

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11, §§ 1 tot 3 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen.

GEDWONGEN INNING

Artikel 38ter.

De syndicus heeft het recht van de mede-eigenaars de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaarstiging van de syndicus in naam van de vereniging van mede-eigenaars; de syndicus heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

De sommen door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk procent in handelszaken.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft zullen de andere mede-eigenaars ertoe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement van de in gebrek blijvende eigenaar verhuurd is met huurovereenkomst, heeft de syndicus het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag van de verschuldigde sommen.

De syndicus heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijk kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen aan de syndicus gekweten.

Sectie IV.

Verzekering – Heropbouw.

Artikel 39 : Gemeenschappelijke Verzekering.

De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, ter uitzondering voor wat de eengezinswoningen betreft, zal voor alle mede-eigenaars bij zelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de syndicus, tegen brand, tegen bliksem, de ontploffingen door de elektriciteit veroorzaakt, stormschade en waterschade, het gebeurlijk verhaal van derden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappijen en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De syndicus zal hieraan al zijn zorgen besteden; hij zal de premies verheffen als gemeenschappelijke lasten, betaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de mede-eigendom.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hiervan zal de syndicus deze rechten en zonder aanmaning deugdelijk in hun plaats kunnen tekenen.

Het is wel verstaan dat de bijzondere verzekeringen, af te sluiten voor het garagecomplex, door de eigenaars van autostaanplaatsen zullen gedragen worden.

Artikel 40 : Bijpremies.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in zijn dienst heeft, of meer, in het algemeen voor alle persoonlijke redenen eigen aan één van de mede-eigenaars, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 41 : Exemplaren.

Iedere eigenaar zal recht hebben op één exemplaar van de verzekeringspolissen.

Artikel 42 : Inning van de vergoedingen.

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de syndicus geïnd worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de vergadering en op last van deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers en de tegenwoordige bepaling zal hen geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

Artikel 43 : Benutting van de vergoedingen.

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden :

A – Indien het een gedeeltelijke ramp is zal de syndicus de vergoeding door hem ontvangen aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen, zo de algemene vergadering hiertoe beslist met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstellingen uit te voeren, zal de syndicus de aanvulling innen, ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens het verhaal van deze laatste tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstellingen overtreft verkrijgen de mede-eigenaars het overschot in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

B – Indien het een volledige ramp geldt zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, zo de algemene vergadering hiertoe beslist met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is, voor de betaling van de werken van het herbouwen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke deze aanvullende betaling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten van rechtswege en zonder ingebrekestelling zullen lopen bij gebreke van betaling binnen gezegde termijn.

Evenwel, voor het geval dat de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de mede-eigenaars welke geen deel hebben genomen aan de stemming of welke tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag doen, aan deze laatste binnen de maand van de beslissingen van de vergadering, al hun rechten in het onroerend goed af te staan, of indien allen niet wensen over te nemen, aan degene van de mede-eigenaars die het vragen, maar zij zullen het aandeel aan hun toekomstige in de vergoeding behouden.

De prijs van deze afstand, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de burgerlijke rechtbank van de ligging van het onroerend goed, op eenvoudig bevel, op verzoek van de meest gereede partij en met recht voor de deskundigen de tussenkomst van een derde deskundige te vragen om te kunnen beslissen; ingeval geen akkoord tot stand komt, betreffende de keuze van de derde deskundige, zal hij aangesteld worden op dezelfde wijze.

De prijs zal betaald worden één/derde contant en het overschot één/derde van jaar tot jaar met de wettelijke intresten betaalbaar terzelfdertijd als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemeenschappelijke zaken zullen alsdan verdeeld of openbaar verkocht worden.

De vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respectievelijke rechten vastgesteld door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 44 : Bijkomende verzekeringen.

A. Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun vrij staan deze op hun kosten te verzekeren, ze zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremies van te betalen en zonder dat de andere mede-eigenaars moeten tussenkomen in de kosten van een gebeurlijke heropbouw.

B. De eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid, zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening, een aanvullende verzekering te nemen, op voorwaarde hiervan alle lasten en premies te dragen

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot van de vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering en zij zullen er zelf vrij over beschikken.

Ingeval van totale of gedeeltelijke verwoesting door een andere oorzaak dan brand, worden dezelfde regels toegepast.

De algemene vergadering, beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen, kan de heropbouw beslissen, zelfs al wordt er geen vergoeding uitbetaald.

Artikel 45 : Verzekering tegen ongevallen.

Door de zorgen van de syndicus zal een verzekering afgesloten worden tegen ongevallen die zich zouden voordoen door het gebruiken van de lift, dat het slachtoffer een bewoner van het gebouw, of een derde vreemd aan het gebouw weze.

De voorwaarden en het bedrag van deze verzekering zullen vastgesteld worden door de Algemene Vergadering.

De syndicus zal te dien einde de beslissingen van de Algemene Vergadering moten uitvoeren en zulks met de grootste zorg.

De premies zullen betaald worden door de syndicus; ze zullen in rekening gebracht worden aan de mede-eigenaars in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke delen.

Met uitzondering van wat hierboven gezegd is met betrekking tot de premies die geëist worden voor speciale of bijkomende verzekeringen.

De eerste verzekeringspolissen zullen door de bouwmeester, personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Luc Ilegems, gesloten worden voor een termijn van tien jaar, zowel voor wat betreft de brandpolissen, als deze met betrekking tot de burgerlijke verantwoordelijkheid, de lift, wetsverzekering, enzovoort.

De mede-eigenaars zijn gehouden de gezegde verzekeringen over te nemen.

Hetzelfde geldt voor de verzekeringen die moeten afgesloten worden voor die ongevallen die het personeel door de gemeenschap eventueel aangesteld, zouden kunnen treffen.

Sectie V.

Ontbinding van de vereniging – Vereffening.

Artikel 45bis : Ontbinding en vereffening.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbenden die een gegronde reden kan aanvoeren.

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar worden bewaard;

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

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

HOOFDSTUK 3

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Artikel 46.

De statuten van het gebouw worden aangevuld door een reglement van interne orde opgesteld bij onderhandse akte. Dit reglement van interne orde moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

Artikel 47.

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

Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Sectie I.

ONDERHOUD.

Artikel 48 : Onderhoudswerken.

De schilderwerken der gevels, zowel aan de voor-, zij- als achterzijde, er inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken, zullen moeten plaatsgrijpen op de tijdstippen bepaald volgens een plan opgesteld door de algemene vergadering en onder het toezicht van de syndicus van elk van de gebouwen.

Alle inkomgangen en poorten en deuren in het appartementscomplex blijven ten laste van dit complex.

Wat de werken aan de privatieve delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijd moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goede staat van onderhoud bewaart.

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die zich in de plaatsen welke zij bewonen bevinden, zo ze er gebruik van maken, moeten doen kuisen, telkens dit nodig mocht zijn, door een gezworen schoorsteenveger. Zij zullen dit moeten bewijzen aan de syndicus.

Sectie II.

UITZICHT.

Artikel 49 : Esthetiek.

De mede-eigenaars en de bewoners, zullen aan de vensters geen uithangborden, noch reclameborden, linnen, eetkastjes of andere voorwerpen mogen plaatsen.

Sectie III.

INTERNE ORDE.

Artikel 50 : Hout - Kolen.

De mede-eigenaars en gebruikers zullen slechts in de kelders mogen hout zagen, hakken of breken.

Het hout en de kolen, wanneer zij gebruikt worden, zullen slechts 's morgens voor tien uur mogen naar boven gebracht worden.

Artikel 51 : Plaatsing van Voorwerpen in de Gemeenschappelijke Delen.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshal, de trappen, de overlopen en gangen zullen ten allen tijde vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, aangehaakt of geplaatst worden.

Dit verbod treft in het bijzonder de rijwielen, de kinderrijtuigen en het speelgoed van de kinderen.

De tapijten, borstels, tafeldoeken, stofvodden en dergelijke zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen en tijdstippen door de Algemene Vergadering bij gewone meerderheid van stemmen aangeduid.

Artikel 52 : Huishoudelijke werken.

Op de overlopen en in de gangen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort...

Artikel 53 : Gasinrichting.

Het is ten strengste verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of elke andere stof welke kan breken, onder de druk van het gas, te gebruiken. Deze buizen zullen onplooibaar en in metaal moeten zijn.

Artikel 54 : Dieren.

Het is de mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners toegelaten, ten titel van eenvoudige verdraagzaamheid in het onroerend goed, honden, katten en vogels te hebben. Zo het dier oorzaak van stoornis is door het gerucht, de reuk of anderszins kan de Algemene Vergadering, met de terzake vereiste meerderheid der stemmen deze verdraagzaamheid intrekken voor het dier dat oorzaak van deze stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen, welke tien frank per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening van de beslissing van de Algemene Vergadering en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden; zelfde vergadering zal met de terzake vereiste meerderheid van de aanwezige stemmen kunnen beslissen dat bij gebrek aan naleving door de eigenaar van het dier der getroffen beslissing tot de ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der Dierenbescherming zal worden overgegaan.

Sectie IV.

MORAAL – RUST.

Artikel 55 : Bewoning in het algemeen.

De mede-eigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het onroerend goed, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke wijze en er van genieten volgens de juridische opvatting van een “goede huisvader”.

Zij zullen er over moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of deze van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radioposten en platendraaiers is toegelaten; nochtans zullen de gebruikers er zorg moeten voor dragen dat de werking van deze apparaten, de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt, die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, welke deze stoornissen verzachten, derwijze dat zij de goede radiofonische of televisie –ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van degene welke de lift doet werken, evenals de apparaten voor het reinigen en het boenen, de koelinstallaties en deze voor de algemene verwarming en de motoren van de huishoudelijke apparaten.

Artikel 56 : Huurovereenkomsten.

De huurovereenkomsten door de eigenaars en vruchtgebruiker toegestaan zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen op straf van verbreking der huurovereenkomsten na regelmatige vaststelling van de feiten die hun zouden ten laste worden gelegd.

Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de personen van een enkele familie, hun gasten en dienstboden. De huurders zijn verplicht hun huurrisico's en verantwoordelijkheid tegenover de andere eigenaars of bewoners van het gebouw en van de burens voldoende te verzekeren. De eigenaar die verhuurt is verantwoordelijke voor de uitvoering van dit beding.

De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de syndicus een kopie van het huurceel over te maken. Wanneer minstens drie/vierden der mede-eigenaars bezwaar aantekenen bij de syndicus tegen een huurder wegens het niet naleven van onderhavig reglement zal de eigenaar die verhuurt aan de huurder, gehouden zijn het huurcontract te verbreken.

Sectie V.

LIFT.

Artikel 57 : Gebruik.

Elke persoon die gebruik maakt van de lift, zal zich dienen te gedragen naar de voorziene richtlijnen, die slechts door de algemene vergadering zullen kunnen gewijzigd worden.

De algemene verantwoordelijkheid van de ouders voor hun kinderen, dient in het bijzonder betreffende de liften onderlijnd.

Sectie VI.

BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

Artikel 58.

Er mag in de gebouwen van de woonwijk geen handel gedreven worden.

De appartementen zullen mogen bestemd worden tot de uitoefening van een vrij beroep. De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in dit gebouw wanneer zij geen specialisten van besmettelijke venerische ziekten zijn en dat de uitoefening van hun beroep niet schaadt aan de rust of de hygiëne van het gebouw.

Artikel 59 : Publiciteit.

Behoudens bijzondere toestemming van de Algemene Vergadering is het verboden publiciteit aan te brengen op het onroerend goed.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, op de overlopen en de ingang.

Het is nochtans toegelaten op de ingangsdeur van het appartement of ernaast, op de plaats voorgeschreven door de Algemene Vergadering, een plaat aan te brengen volgens het model toegelaten door de vergadering en dragende de naam van de gebruiker en zijn beroep.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en het beroep van de titularis aangebracht worden. Deze opschriften zullen volgens het model zij door de Algemene Vergadering voorgeschreven.

Sectie VII.

CENTRALE VERWARMING.

Artikel 60.

De verwarming van de langbouwen en torenggebouwen en garage zal geschieden bij middel van centrale verwarming, volgens de contracten, door het Bouwbedrijf met de in zake zijnde maatschappijen afgesloten of af te sluiten.

Iedere mede-eigenaar zal verplicht zijn, ter ganse ontlasting van het Bouwbedrijf, alle bepalingen van deze contracten na te leven en de daarin voorkomende lasten te dragen en te betalen.

Sectie VIII.

Artikel 61 : Huisbewaarder - werkvrouw.

De huisbewaarders zullen benoemd worden door de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars, die ook zijn wedde en vergoedingen zullen bepalen.

Voor het geval geen huisbewaarder in het eigendom zal gevestigd worden, zal de Algemene Vergadering een werkvrouw kunnen aanstellen en haar vergoeding bepalen.

Het werk van de huisbewaarder of werkvrouw zal geregeld worden door de syndicus.

De huisbewaarder of werkvrouw mogen geen werk uitvoeren individueel voor rekening van de eigenaars of bewoners van de gebouwen.

Sectie IX.

Artikel 62-68 : Opgeheven.

Sectie X.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Artikel 69 : Bepalingen.

Evenals de lasten van onderhoud en herstellingen der gemeenschappelijke lasten waarvan sprake in het reëel statuut van het gebouw, worden de lasten voortspruitende uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de mede-eigenaars gedragen in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

Artikel 70 : Water – Gas en Elektriciteit.

Het individueel verbruik van gas, elektriciteit en water wordt door ieder eigenaar betaald volgens de aanduiding van zijn persoonlijke meter of contract.

Artikel 71 : Wijzigingen.

De evenredige verdeling van de lasten, zoals in artikel 28 bepaald, kan slecht gewijzigd worden door een algemene vergadering stemmende met een meerderheid van vier/vijfden der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Sectie XI.

ALGEMENE SCHIKKINGEN.

Artikel 72 : Betwistingen.

Ingeval van onenigheid tussen de mede-eigenaars (of tussen meerdere onder hen) en de syndicus kunnen de moeilijkheden betreffende het woningstatuut of het reglement van interne orde onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter.

De aanvragen tot betaling der voorschotten en verschuldigde sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven, worden aan de bevoegde rechtbanken onderworpen.

Ter gelegenheid van het verwerven van zijn recht op mede-eigendom zal ieder mede-eigenaar gehouden zijn keuze van woonplaats te doen in het ambtsgebied van de burgerlijke rechtbank waar het gebouw staat.

Bij iedere wijziging van die woonstkeuze zullen zij hiervan de syndicus op de hoogte moeten stellen bij aangetekend schrijven.

Bij gebrek aan woonstkeuze zullen alle stukken en bescheiden hen geldig kunnen betekend worden in het gebouw zelf.

Sectie XII.

BETREKKEN VAN DE GEBOUWEN EN DE VERHUIZING.

Artikel 73.

1) Het inbrengen van meubelen of de verhuizing ervan zal slechts mogen geschieden langs de buitenkant van het gebouw bij middel van een speciaal hijstoestel en zal aan een bekwaam vakman moeten toevertrouwd worden.

2) Alle schade voortkomende uit verhuizingen zal door de verantwoordelijke eigenaar onmiddellijk en op enkel vertoon van de facturen, aan de vereniging van mede-eigenaars dienen vergoed te worden.

3) Ingeval van verhuizing van meubelen van geringe afmetingen zal de gemene trap mogen gebruikt worden. Dit echter mits voorafgaandelijke toelating van de syndicus. De mede-eigenaar zal er bijzonder over waken de verhuizingen buiten de drukke uren te doen.

4) Zo de verhuizingen, mits toelating van de syndicus, langs de gemene delen geschieden, zal de syndicus er over waken, eerst deze delen te onderzoeken, en tegensprekelijk de schade op te nemen die voordien zou bestaan om alle moeilijkheden betreffende de vergoeding van de door de verhuis ontstane schade te vermijden.

Sectie XIII.

VUILSCHUIF.

Artikel 74.

Het is verboden in de vuilschuif vloeistoffen of zware en breekbare voorwerpen te werpen, zoals onder meer flessen, lampen, kartonnen dozen van abnormale grootte, en in het algemeen wat bederven, breken, besmetten, beschadigen of de schacht verstopen kan.

Sectie XIV.

AANHANGSELS – VERSCHILLENDE BEPALINGEN.

Vervolgens hebben de partijen ons notarissen ter hand gesteld om aan deze gehecht te blijven, volgende plannen :

- plan nummer 1 : zijnde het plan van de grond door de op te richten woonwijk in te nemen;
- plan nummer 2 : aangevende de verdeling in zones van de op te richten wijk;
- plan nummer 3 : waarop aangegeven gelijkvloers en verdiepingen van de gewone eengezinswoningen, van de voor- en achtergevel en de doorsnede van het gebouw;
- plan nummer 4 : waarop aangegeven zelfde afbeeldingen als onder nummer 3 voor de eindwoningen van de eengezinswoningen, alsmede de funderingen;
- plan nummer 5 : van het garagecomplex met aanduiding van de autostaanplaatsen;
- plan nummer 6 : zijnde dit van de voorgevel der langbouwen;
- plan nummer 7 : zijnde dit van het gelijkvloers en verdiepingen van zelfde langbouwen;
- plan nummer 8 : zijnde het kelderplan van zelfde langbouwen;
- plan nummer 9 : zijnde de doorsnede en zijgevel van zelfde langbouwen;
- plan nummer 10 : zijnde de weergave van het kelderplan, het gelijkvloers en de verdiepingen van de torenggebouwen;
- plan nummer 11 : waarop de gevels alsmede de doorsnede van de torenggebouwen;
- plan nummer 12 : zijnde het algemeen liggingsplan met aanduiding van al de op te richten gebouwen en van de onderscheidene eengezinswoningen.

Voor het berekenen van de rechten verklaren de verschijners dat voormelde gebouwen nog niet bestaan of in oprichting zijn; zij hebben slechts een juridisch bestaan.

Tot uitvoering van deze kiezen partijen woonst op het kantoor van de notaris, bewaarder van deze minuut.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Deurne, datum als bovengemeld.

Na gedane voorlezing hebben de vertegenwoordigers van de verschijners met ons, notarissen, getekend.

**REGLEMENT VAN INTERNE ORDE
VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE
BOSUIL CITY 83-84
te 2100 Antwerpen (Deurne), Bosuil 83-84
0850.410.678**

**AFDELING 1: VASTSTELLING REGLEMENT VAN INTERNE ORDE,
KENNISGEVING, AANPASSING EN TEGENWERPELIJKHEID.**

De statuten van het gebouw worden aangevuld door een reglement van interne orde opgesteld bij onderhandse akte. Dit reglement van interne orde moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Het reglement van interne orde bevat minstens :

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 1°, c) van het Burgerlijk Wetboek;

2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Na de goedkeuring van het reglement van interne orde door de algemene vergadering, wordt dit reglement van interne orde op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

AFDELING 2: DE ORGANEN VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 1: Algemene vergadering.

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

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

De algemene vergadering heeft het bedrag overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 1°, c) van het Burgerlijk Wetboek vastgelegd op tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00).

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste vijftien

dagen van de maand maart.

2. - De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld punt 1. vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld punt 1. bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels 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.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

3. - Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel 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.

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

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

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

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

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

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

7. - De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstrekte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist**.

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

De algemene vergadering beslist **bij meerderheid van twee/ derde van de stemmen** :

a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, §1 1/1 van het Burgerlijk Wetboek;

b. over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4° van het Burgerlijk Wetboek;

c. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° van het Burgerlijk Wetboek, bedoelde daden;

d. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist **bij meerderheid van vier / vijfden van de stemmen**:

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

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

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

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

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen; dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g. over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

h. over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de

wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de hierna vermelde bepalingen.

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van één of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

8. - 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 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 leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici. Als één van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 12 van het Burgerlijk Wetboek.

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

Artikel 2: Syndicus.

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

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

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.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.

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

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 vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de 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 interne 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.

Tevens zal de syndicus op eigen verantwoordelijkheid ertoe gehouden zijn de benoeming te laten opnemen in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

De syndicus heeft als opdracht:

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

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

c. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek.

d. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.

e. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 van het Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

f. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke 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.

g. 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;

h. 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;

i. 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 onderhavig reglement, of door de algemene vergadering;

j. desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

k. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

m. 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;

n. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

o. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

p. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het 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.

In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

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

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals hiervoor omschreven.

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

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

Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

Artikel 3: Raad van mede-eigendom.

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

Artikel 4: Commissaris van de rekeningen – College inzake commissarissen van de rekeningen.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleert.

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

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

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

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

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

vergadering.

AFDELING 3: BEPALINGEN VAN INTERNE ORDE.

1. Liften :

De liften zijn verboden voor kinderen zonder begeleiding. “Kinderen” dient hier genomen tot en met 14 jaar. Bij eventuele ongelukken – ook aan derden – zijn de ouders aansprakelijk. De lift is geen speeltuig. Let op het maximum toegelaten gewicht en aantal personen! De lift is alleen toegelaten aan de bewoners, hun personeel en hun bezoekers. Leurders en leveranciers zijn niet toegelaten. Ingeval iemand in de lift geblokkeerd wordt, zal alleen de huisbewaarster en andere bevoegde en aangestelde personen, deze persoon uit de lift halen met een liftsleutel. Verder is de lift niet bestemd voor verhuis. Volgens de basisakte moet de toelating voor een verhuis aangevraagd worden aan de huisbewaarster. Indien een kleinigheid moet verhuisd worden (bvb. Radio, T.V., ijskast enz.) raden wij de bewoners aan de werklui of technici te vergezellen tot aan de inkomdeur van de hal, teneinde er voor te zorgen dat geen delen beschadigd worden. De lift mag in dit geval gebruikt worden onder toezicht van de huisbewaarster. De stopknop mag alleen gebruikt worden in geval van defect of ongeval.

2. Terrassen :

Ophangen van wasgoed is alleen toegelaten op de terrassen wanneer dit niet boven het terraspaneel komt en niet zichtbaar is voor anderen. We verzoeken de bewoners de terrassen niet te gebruiken als opslagplaatsen voor afgedankte voorwerpen. Geen vuur- rook- of reukontwikkeling op de terrassen. Het naar beneden werpen van voedselresten en sigarettenpeuken is niet toegestaan. Het plaatsen van (schotel)antennes is NIET toegestaan. (Zie artikel 49 van de basisakte en erratum aan reglement interne orde betreft art. 49 Esthetiek en punt 7.7 van de A.V. van 14 april 2010)

3. Toegang tot de private delen :

Elke bewoner dient toegang te verlenen tot zijn appartement en kelder voor nazicht of herstel van de gemeenschappelijke delen. Ingeval van afwezigheid (verlof) moet de bestuurder (of huisbewaarster) weten waar de sleutel van het appartement te bekomen is. Best zou een sleutel van het appartement zich onder verzegelde gesloten omslag bij de huisbewaarster bevinden, teneinde slechts in dringende gevallen toegang tot het appartement te verlenen. Hetzelfde geldt voor de sleutels der privaatkelders waar zich afsluitkranen bevinden van waterleiding, warm water en verwarming.

4. Moraal en rust :

De mede-eigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het onroerend goed, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke wijze en er van genieten volgens juridische opvatting van een “goede huisvader”. Zij zullen er over moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of deze van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers. Werken en herstellingen dienen uitgevoerd op werkdagen tussen 8u. en 20u., de zondagrust dient gerespecteerd. Werken aan algemene delen dienen gemeld te worden aan het bestuur. Er zal geen abnormaal gerucht gemaakt worden. Zie politiereglement ter zake. Het gebruik van muziekinstrumenten, radioposten, platendraaiers enz.. is toegelaten. Nochtans zullende gebruikers er zorg moeten voor dragen dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort. Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen brengen,

zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, welke deze stoornissen verzachten, derwijze dat zij de goede radiofonische of televisieontvangst niet beïnvloeden. Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden met uitzondering van degenen welke de lift doet werken evenals de apparaten voor het reinigen en bedienen der koelinstallaties en deze voor de algemene verwarming en de motoren van de huishoudelijke apparaten.

5. Dieren :

Het is de mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners toegelaten, ten titel van eenvoudige verdraagzaamheid in het onroerend goed, honden, katten en vogels te hebben. Zo het dier oorzaak van stoornis is door het gerucht, de reuk of anderszins kan de Algemene Vergadering, met de terzake vereiste meerderheid der stemmen deze verdraagzaamheid intrekken voor het dier dat oorzaak van deze stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen, welke 0,25 euro per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening van de beslissing van de Algemene Vergadering en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden. Zelfde vergadering zal met de terzake vereiste meerderheid van de aanwezige stemmen kunnen beslissen dat, bij gebrek aan naleven door de eigenaar van het dier der getroffen beslissing tot ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij zal worden overgegaan.

6. Radio- en T.V. antenne :

Het plaatsen van schotel- en/of andere antennes op de terrassen is niet toegelaten. Uiteraard mag dit ook niet in of op de gemeenschappelijke delen van het gebouw. (A.V. van 14 april 2010).

7. Brandblusapparaten :

Mogen slechts gebruikt worden in geval van brand. Ze worden dan terug gevuld volgens het onderhoudscontract. In andere gevallen vallen de kosten te laste van de overtreder.

8. Kinderen :

Spelen in de hal, in de garage, in de bergplaats en voor de inkomdeuren, kortom alle gemene delen is verboden, evenals spelen in de kelder. Denk aan het gevaar. De opmerkingen van de huisbewaarster dienen zonder kritiek opgevolgd te worden. Eventueel als de eigenaars of huurders niet akkoord gaan, dient het aan de syndicus voorgelegd te worden.

9. Plaatsing van voorwerpen in gemeenschappelijke delen en reinheid :

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshal, de trappen, de overlopen en gangen zullen ten allen tijde vrij moeten gehouden worden; dien ten gevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, aangehaakt of geplaatst worden. Dit verbod betreft in het bijzonder de rijwielen, de kinderrijtuigen en het speelgoed van de kinderen. De tapijten, borstels, tafeldoeken, stofvodden en dergelijke zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen en tijdstippen door de Algemene Vergadering bij gewone meerderheid van stemmen aangeduid. Brood of resten van voedsel, sigaretten- en sigareneindjes worden niet door de vensters geworpen. Denk aan de terrassen van de bewoners die beneden u wonen. Bij het afwassen van ruiten en vensterrichels en het schuren van de terrassen, dient men er zorg voor te dragen geen bijtende middelen te gebruiken. In de gemeenschappelijke delen mag niet worden gerookt. Al wat in de brievenbus gestopt wordt,

behoort tot het privé-eigendom van de betrokken bewoner. We doen hier een beroep op alle bewoners om de gemeenschappelijke delen en de omgeving rein te houden. Personen welke beschadigingen toebrengen zullen deze moeten vergoeden. Wij wijzen hier in het bijzonder op het bevuilen der liften en het maken van krassen op liftdeuren en liftkooi.

10. Huishoudelijke werken :

Op de overlopen en in de gangen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddengoed, kledingstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, het stapelen van materialen, verhuis, enz...

11. Vuilschuiven en verluchtungskokers:

De vuilschuiven zijn volledig afgesloten. De schachten behoren tot de gemeenschappelijke delen. Het is niet toegestaan om apparaten zoals dampkappen, droogkasten en dergelijke aan te sluiten op gemeenschappelijke verluchtungskokers en schachten! (Zie eveneens het verslag van de A.V. van 14 april 2010).

12. Overlopen en trapzalen :

Dit zijn geen plaatsen om ledige flessen, natte schoenen, regenschermen, enz...te plaatsen. Dit zijn gemeenschappelijke delen. Denk hier ook aan de aansprakelijkheid bij ongeval.

13. Leveranciers – veiligheid :

Leveranciers mogen onder geen beding op de verdiepingen komen. Bij eventuele afwezigheid, dient contact opgenomen te worden met de huisbewaarster om de bestelling aan te nemen. Personen vreemd aan de Residentie (uitgenomen bezoekers) mogen zich niet in de gemeenschappelijke delen bevinden.

14. Verkoop of verhuring :

Zie ook artikel 56 van de basisakte. Bij verkoop of verhuring van het appartement is de eigenaar verplicht de nieuwe eigenaar of huurder kennis te geven van het reglement van interne orde en zijn wijzigingen.

De appartementen mogen slechts bewoond worden door de personen van éénzelfde familie, hun gasten en dienstboden.

De eigenaars mogen hun vertrekken niet verhuren dan aan eerlijke en begoede personen, voor geen kortere termijn dan 3 maanden. Een model huurceel kan bij de bestuurder bekomen worden. Het is de huurder verboden voort te verhuren of zijn recht af te staan zonder toelating van de verhuurder.

15. Naamplaatjes :

Bij de verandering van huurder zal onmiddellijk in de vervanging moeten voorzien worden. Deze zijn te verkrijgen bij de firma DE BROUWERE, Turnhoutsebaan 103 – 2100 Deurne. Enkel zwarte naamplaatsjes met doorschijnende witte letters en de juiste afmetingen zijn toegelaten.

16. Klachten :

Klachten of commentaar betreffende het onderhoud van het gebouw worden doorgegeven aan de syndicus. Klachten over de huisbewaarster dienen niet aan de huisbewaarster zelf maar schriftelijk aan de syndicus worden overgemaakt.

17. Camerabewaking :

In het gebouw zijn camera's voorzien die permanente opnames maken. Deze zijn voornamelijk bedoeld als bewijsmateriaal in geval van diefstallen, vandalisme en andere.

De vereniging van mede-eigenaars wordt dan beschouwd als de verwerkingsverantwoordelijke van de beelden. Er dient dan strikt te worden gehandeld overeenkomstig de wet van 21 maart 2007 tot regeling van de plaatsing en het gebruik van bewakingscamera's, zoals onder meer gewijzigd door de wetten van 21 maart en 30 juli 2018. Dit houdt onder andere in dat de beslissing tot plaatsing dient te worden meegedeeld aan de politiediensten, bijhouden van een register met de beeldverwerkingsactiviteiten, aanbrengen van pictogrammen, enz.

Het aanbrengen van vaste camera's in de privatieve kavels gericht op de gemene delen is strikt verboden.

18. Samenvatting :

Dit reglement werd opgesteld met de bedoeling dat eenieder zich plichtsbewust en democratisch zou gedragen aangezien dit geheel een minimum aan plichten inhoudt die men van de bewoners van een gemeenschap kan verlangen. Het is zeker niet bedoeld als een autoritaire maatregel maar als uitdrukking van een geest van verstandhouding.