Te Malle, Antwerpsesteenweg 93.

Rep. 2025/0620 25/02/2025

ROG: € 100,00

Bijlagen: R …… + H ……

O registratie

O hyp. A1
BA

**STATUTEN APPARTEMENTSGEBOUW**

IM/KVA/2242747

Op vijfentwintig februari van het jaar tweeduizend vijfentwintig.

Zijn voor mij, **Inde Michielsen**, notaris te Malle (handelend voor rekening van de besloten vennootschap “Notariaat Noma”, met zetel te 2390 Malle, Antwerpsesteenweg 93, BTW BE0805.413.665, rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen)

## VERSCHENEN

Hierna ook genoemd: **“de comparant”**

BEKWAAMHEID VAN COMPARANT

Comparant verklaart bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, aanstelling voorlopig bewindvoerder, enzovoort.

**VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

Comparant verklaart eigenaar te zijn van het hierna vermeld onroerend goed:

**STAD ANTWERPEN - vijfde afdeling**

Een gebouw op en met grond en alle aanhorigheden, gelegen Schoolstraat 53, volgens titel en huidig kadaster, sectie E, nummer 0461S15P0000, met een oppervlakte van tweehonderddrieëntwintig vierkante meter (223 m²).

# OORSPRONG VAN EIGENDOM

1. **ERFDIENSTBAARHEDEN**

Comparant verklaart geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, noch er zelf te hebben toegestaan.

De verdeling van het gebouw zoals beschreven en weergegeven op nagemelde plannen, zal tussen de verschillende privatieve kavels, wanneer deze aan onderscheiden eigenaars toebehoren, erfdienstbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdienstbaarheden hebben hun uitwerking van zodra het heersend of het lijdend erf aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren. Zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of in de bestemming van de eigenaar, overeenkomstig artikel 3.117 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit is onder meer het geval met:

-de zichten en lichtopeningen van één kavel op de andere;

-de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwaters, gas, elektriciteit, telefoon), dienstig voor een andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of erboven.

En in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen privatieve delen en gemeenschappelijke delen, die voortvloeien uit de plannen of de uitvoering ervan, of uit de plaatselijke gebruiken.

2. **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

**Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

A. Bij toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart ondergetekende notaris :

1) dat voor voorschreven eigendom volgens nagemeld stedenbouwkundig uittreksel volgende **omgevingsvergunning** voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt:

- op 6 oktober 2023 voor het verbouwen van een magazijn met 5 woonentiteiten;

In het uittreksel vergunningenregister staat verder het volgende opgenomen:

**Vergund Geachte Gebouwen**

*Type: Onweerlegbaar*

*Gemeentelijk dossiernummer: 2021310*

*Functie gebouw: Wonen*

*Status: Positief*

*Datum beslissing: 12/05/2023*

*Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen*

*Beschrijving: opname van de functie van industrie en ambacht en vijf afzonderlijke woonentiteiten*

*Referentie: 11002\_2021\_186127*

2) dat de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven eigendom volgens het plannenregister is: afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen overeenkomstig het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan de dato 19 juni 2009 en zone voor wonen overeenkomstig het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan de dato 20 december 2012;

3) dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een **maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4) dat op voorschreven goed **geen** **wettelijk voorkooprecht** rust conform artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening **noch hoofdens** artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat het goed **geen** deel uitmaakt van een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;

6) dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7) dat het onroerend goed niet wordt aangeduid als een watergevoelig openruimtegebied overeenkomstig artikel 5.6.8, § 1.

Voormelde verklaringen blijken eveneens uit nagemeld stedenbouwkundig uittreksel.

B. De comparant verklaart dat zij betreffende het onroerend goed een stedenbouwkundig uittreksel, verleend op 30 september 2024, heeft ontvangen.

De comparant verklaart dat bij haar weten de toestand van onderhavige eigendom sedert de afleveringsdatum van voormeld uittreksel ongewijzigd is.

C. Ondergetekende minuuthoudende notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige

handelingen. Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

**Overheidsreglementeringen**

In aansluiting met de toelichtingen hen verstrekt door de instrumenterende notaris omtrent bepaalde overheidsreglementeringen, verklaart de comparant met betrekking tot voorschreven eigendom:

**- dat het eigendom gelegen is in een zone waar het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “GRUP AFBAKENING GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN” en het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “RUP 2060” van kracht is;**

- dat haar tot op heden geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat haar geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is;

- dat haar geen betekening werd gedaan van een rooilijn of enige ander overheidsbesluit terzake en dat het eigendom bij haar weten niet getroffen wordt door een niet gerealiseerde rooilijn;

- dat het niet het voorwerp uitmaakt van een bovengrondse of ondergrondse inneming;

- dat het niet opgeëist werd zoals bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet en het Koninklijk Besluit van 6 december 1993;

- dat er geen procedures en/of geschillen lopende zijn betreffende het betrokken onroerend goed met om het even wie.

**Watertoets**

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores:

* P score (overstromingskans voor het perceel): Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;
* G score (overstromingskans voor het gebouw): Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

De comparant verklaart voorafgaandelijk een kopie van het overstromingsrapport en indien van toepassing het overstromingsattest ontvangen te hebben.

Ondergetekende Notaris wijst de comparan er op dat voorschreven eigendom:

- niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;

- niet gelegen is in een signaalgebied of gebied met bouwvrije opgave.

**Bescherming onroerend erfgoed**

Comparant verklaart:

- dat haar geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering, en dat zij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid;

- dat zij geen kennis heeft ingevolge betekening of anderszins van enige voorlopige of definitieve bescherming van het eigendom als archeologisch monument, archeologische zone of archeologische site, en dat zij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid;

- dat het eigendom niet is opgenomen (voorlopige vaststelling, geïnventariseerd of definitieve bescherming) in de landschapsatlas, in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris van landschappelijk erfgoed.

De comparant verklaart over dit alles verder nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

**Bosdecreet**

De aandacht van partijen wordt erop gevestigd dat, bij toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet, ontbossing verboden is, tenzij mits naleving van de voorschriften van de wetgeving op de Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw.

Na voorlezing te hebben gekregen van artikel drie van het Bosdecreet hebben partijen bevestigd dat voorschreven goed niet valt onder de bepalingen van dit decreet.

**Bodemdecreet**

\* Bodemdecreet – bodemattest

**1.** De grondeigenaar verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, geen risicogrond is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

**2.** De grondeigenaar verwijst naar de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 3 oktober 2024, in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt:

*"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.0 EXTRA INFORMATIE:*

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente vindt u op https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling.*

*2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.*

*2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

*Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*

*2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

Comparant verklaart van ondergetekende notaris kopie te hebben ontvangen van voormeld bodemattest.

**3.** De grondeigenaar verklaart zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

**4.** Partijen verklaren door ondergetekende notaris ervan op de hoogte te zijn gebracht dat het bovenstaande niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (hoofdstuk XIII van het voormelde Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

**STATUTEN**

Vervolgens heeft de comparant ondergetekende notaris hierbij verzocht haar wil vast te stellen om het complex te plaatsen onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom, overeenkomstig de artikelen 3.84 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dienovereenkomstig wordt een BASISAKTE opgesteld, waarbij het gebouw wordt ingedeeld in privatieve kavels en gemeenschappelijke delen.

Daarnaast wordt een REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM opgemaakt dat bevat:

* De beschrijving van de rechten en verplichtingen van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke delen.
* De 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.
* De regeling met betrekking tot mogelijke rechtsvorderingen;

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte, en vormt samen met de basisakte de statuten van het gebouw.

Deze statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het bevoegd kantoor Rechtszekerheid. Na deze overschrijving en vanaf het ogenblik dat ten minste één privatieve kavel is overgedragen, zal de vereniging van mede-eigenaars van dit gebouw rechtspersoonlijkheid verwerven.

Deze vereniging draagt de benaming “**Vereniging van mede-eigenaars Residentie Schoolstraat 53”**. Zij heeft haar zetel in het gebouw **te 2060 Antwerpen, Schoolstraat 53**. Alle documenten uitgaande van deze vereniging moeten het ondernemingsnummer vermelden.

Tot het vermogen van de vereniging kunnen enkel behoren de roerende goederen die zij nodig heeft voor de verwezenlijking van haar doel, namelijk het behoud en het beheer van het gebouw.

Tenslotte wordt overeenkomstig artikel 3.85, §3 BW een REGLEMENT VAN INTERNE ORDE opgesteld, waarvan een exemplaar aan deze akte gehecht wordt om er mee geregistreerd te worden.

Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door comparanten uitdrukkelijk verwezen naar:

1. de artikelen 3.78 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande 'gedwongen mede-eigendom in het algemeen', en 'gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen' in het bijzonder.
2. Het reglement van interne orde.
3. Inzake de werking van de rechtspersoon, naar het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de bepalingen van de basisakte en het reglement van mede-eigendom of reglement van interne orde primeert de basisakte.

Bij eventuele strijdigheid tussen de bepalingen van de statuten met dwingende wetsbepalingen, zullen de strijdige bepalingen van de statuten voor niet geschreven moeten worden gehouden, zonder dat dit een weerslag mag hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de statuten.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN

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

1. De omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen op 6 oktober 2023 met dossiernummer OMW\_2023085630 voor het verbouwen van een magazijn met 5 woonentiteiten.

2. De goedgekeurde bouwplannen de dato 13 juni 2023 opgemaakt door BF Architecture.

3. Het prekadastratieplan de dato 10 december 2024 opgemaakt door Alessandro Heylen Landmeter-Expert.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder **refertenummer 11805/10409** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 3.30 BW.

4. het verslag van de berekening van de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond opgemaakt door Alessandro Heylen Landmeter-Expert.

5. het reglement van interne orde.

Afmetingen

De afmetingen die voorkomen op de aangehechte plannen zijn enkel gegeven ten titel van inlichting en zullen nooit aanleiding kunnen geven tot schadevergoeding of prijsvermindering.

Bindende kracht en tegenstelbaarheid der statuten

Deze statuten bepalen de rechten en plichten van de leden van de Vereniging van Mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op al hun rechtsopvolgers.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn deze, evenals de rechtmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, na te leven.

De bepalingen van de statuten kunnen tegengeworpen worden door diegenen tegen wie zij tegenstelbaar zijn en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw of de groep van gebouwen in mede-eigendom.

***I. BASISAKTE***

***(A) BESCHRIJVING VAN HET COMPLEX***

**STAD ANTWERPEN - vijfde afdeling**

Een gebouw, op en met grond en alle aanhorigheden, gelegen te Antwerpen,Schoolstraat 53, thans ten kadaster bekend sectie E, nummer 0461S15P0000, met een oppervlakte van tweehonderddrieëntwintig vierkante meter (223 m²).

Het gebouw wordt verdeeld in volgende onderscheiden delen:

* In privatieve delen, die de uitsluitende eigendom zullen uitmaken van iedere eigenaar
* In gemeenschappelijke delen waarin alle privatieven gerechtigd zijn voor een breukdeel.

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elk privatief met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemeenschappelijke delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over beschikt kan worden, ten bezwarende titel of ten kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

**(*B) BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS VAN HET COMPLEX***

De hierna beschreven delen van het gebouw zijn bestemd tot het exclusief genot en gebruik van de eigenaar ervan. Elk onderdeel van het gebouw met een dergelijke bestemming wordt een privatieve kavel genoemd. Ieder van de privatieve kavels vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk beschikt kan worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of dat met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

Beschrijving van de privatieve kavels en bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan elke privatieve kavel verbonden is

Het gebouw wordt opgesplitst in de hierna volgende privatieve kavels:

Handelsruimte

**1.** De handelsruimte met magazijn gemerkt “**CR 0.1**”, gelegen op de gelijkvloerse verdieping en begrijpende:

- in privatieve en uitsluiteinde eigendom: inkom, bureel, kitchenette, hal, wc, vergaderruimte, bureau, douchekamer, open koer met trap naar overdekte koer, bureau en magazijn.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 450/1.000sten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

**Gereserveerd perceelidentificatienummer: 461E23 P0001**

Studio’s

**2.** De studio gemerkt “**ST 1.1**”, gelegen op de eerste verdieping en begrijpende:

- in privatieve en uitsluiteinde eigendom: woonkamer met open keuken en slaapruimte en badkamer;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 123/1.000sten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

**Gereserveerd perceelidentificatienummer: 461E23 P0008**

**3.** De studio gemerkt “**ST 1.2**”, gelegen op de eerste verdieping en begrijpende:

- in privatieve en uitsluiteinde eigendom: inkomhal, slaap-/leefruimte met open keuken en badkamer;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 78/1.000sten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Aan deze privatieve kavel wordt het exclusief genot en gebruik verbonden van het terras grenzen aan het appartement zoals aangeduid op het prekadastratieplan, op last van onderhoud ervan.

**Gereserveerd perceelidentificatienummer: 461E23 P0009**

**4.** De studio gemerkt “**ST 2.1**”, gelegen op de tweede verdieping en begrijpende:

- in privatieve en uitsluiteinde eigendom: woonkamer met open keuken en slaapruimte en badkamer;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 124/1.000sten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

**Gereserveerd perceelidentificatienummer: 461E23 P0010**

**5.** De studio gemerkt “**ST 2.2**”, gelegen op de tweede verdieping en begrijpende:

- in privatieve en uitsluiteinde eigendom: inkomhal, slaap-/leefruimte met open keuken en badkamer;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 78/1.000sten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Aan deze privatieve kavel wordt het exclusief genot en gebruik verbonden van het terras grenzen aan het appartement zoals aangeduid op het prekadastratieplan, op last van onderhoud ervan.

**Gereserveerd perceelidentificatienummer: 461E23 P0011**

**6.** De studio gemerkt “**ST 3.1**”, gelegen op de derde verdieping en begrijpende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer met open keuken en slaapruimte en badkamer;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 130/1.000sten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

**Gereserveerd perceelidentificatienummer: 461E23 P0012**

Kelders

**7.** De kelder gemerkt “**K1**”, gelegen in de kelderverdieping en begrijpende:

- in privatieve en uitsluiteinde eigendom: de kelder zelf;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 2/1.000sten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

**Gereserveerd perceelidentificatienummer: 461E23 P0002**

**8.** De kelder gemerkt “**K2**”, gelegen in de kelderverdieping en begrijpende:

- in privatieve en uitsluiteinde eigendom: de kelder zelf;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 2/1.000sten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

**Gereserveerd perceelidentificatienummer: 461E23 P0003**

**9.** De kelder gemerkt “**K3**”, gelegen in de kelderverdieping en begrijpende:

- in privatieve en uitsluiteinde eigendom: de kelder zelf;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 2/1.000sten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

**Gereserveerd perceelidentificatienummer: 461E23 P0004**

**10.** De kelder gemerkt “**K4**”, gelegen in de kelderverdieping en begrijpende:

- in privatieve en uitsluiteinde eigendom: de kelder zelf;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 2/1.000sten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

**Gereserveerd perceelidentificatienummer: 461E23 P0005**

**11.** De kelder gemerkt “**K5**”, gelegen in de kelderverdieping en begrijpende:

- in privatieve en uitsluiteinde eigendom: de kelder zelf;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 2/1.000sten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

**Gereserveerd perceelidentificatienummer: 461E23 P0006**

**12.** De kelder gemerkt “**K6**”, gelegen in de kelderverdieping en begrijpende:

- in privatieve en uitsluiteinde eigendom: de kelder zelf;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 7/1.000sten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

**Gereserveerd perceelidentificatienummer: 461E23 P0007**

Onderdelen van de privatieve kavels

Maken deel uit van de hiervoor beschreven privatieve kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld evenals de onderdelen die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals onder meer hetgeen hierna is beschreven. Deze opsomming is aanduidend en niet beperkend:

a) De elementen waaruit de privatieve kavels en privatieve afhankelijkheden samengesteld zijn, en die zich erbinnen bevinden, onder meer:

* de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten (met uitzondering van het betonnen geraamte of de gewelven);
* de bekleding van de muren en plafonnering met versiering;
* de vensters omvattende het raam, het glaswerk, de eventuele (rol)luiken en de zonneblinden;
* de binnenmuren en beschotten met de deuren (met uitzondering van de steunmuren, de betonnen pijlers en balken);
* de deuren uitgevende op de gemeenschappelijke delen en de deuren binnen de privatieve kavels;
* de schrijnwerkerij en het fijn ijzerwerk;
* de sanitaire installaties;
* de apparaten van videofoon en deuropener;
* de installatie van de individuele centrale verwarming;

b) de toebehoren dienende tot het gebruik van de privatieve kavels, en die zich erbuiten bevinden, namelijk:

* de drukknoppen en naamplaatjes van videofoon;
* de bellen aan de inkomdeur van de privatieve kavels;
* de brievenbussen, bellen en videofoon in de gemeenschappelijke inkomhal;
* de platen met aanduiding van naam en beroep van de bewoners of gebruikers van de privatieve kavels.

**(*C) BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN VAN HET COMPLEX***

Aan iedere privatieve kavel wordt een aandeel verbonden in de gemeenschappelijke delen; deze gemeenschappelijke delen zijn bestemd tot het gebruik van meerdere privatieve kavels en zijn gedwongen onverdeeld. Zij zullen een onafscheidelijke bijzaak vormen van de privatieve kavels.

**De gemeenschappelijke delen zijn kadastraal gekend onder het perceelidentificatienummer: 461E23 P0000**

Het aandeel van een privatieve kavel in de gemeenschappelijke delen is niet vatbaar voor verdeling, kan niet afzonderlijk overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waaraan het onafscheidbaar is verbonden.

Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

* de volledige grondoppervlakte, zowel bebouwd als niet-bebouwd.
* de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, het ruw metselwerk;
* de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas uitgevende op de gemeenschappelijke delen;
* de ruwbouw van de terrassen, zoals hierna beschreven;
* het meterlokaal gelegen in de ondergrondse verdieping;
* de afvalberging met trap gelegen in de ondergrondse verdieping;
* het algemeen rioleringsnet met zijn putten (o.a. regenwaterput, septische put), eventuele infiltratiebuffers en oppompinstallaties;
* de traphal met trap naar de verdiepingen;
* de inkomhal met toegangsdeur;
* de parlofoon/videofooninstallaties in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienende tot het gemeenschappelijk gebruik;
* het dak met zijn bedekking, de dakgoten en de regenafvoerbuizen;
* de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
* de ruimten voor verluchting, aanvoer en afvoer van leidingen.
* de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radio- en televisiedistributie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik, hetzij voor uitsluitend gebruik van de privatieve kavels voor wat betreft de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen, bevinden.

**Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen verschillende van de hiervoor vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen zoals hierna bepaald bij de bijzondere gebruiksrechten.**

***II. Reglement van mede-eigendom***

***(A) RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE KAVELS EN DE GEMEENCHAPPELIJKE DELEN***

1. Privatieve KAVELS

De mede-eigenaars hebben het genot en gebruik van hun respectieve privatieve kavels binnen de perken vastgesteld door de Wet, dit reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.

Het is de mede-eigenaars toegestaan de interne verdeling van hun privatieve kavel te wijzigen, maar op eigen kost en verantwoordelijkheid, en mits naleving van de bepalingen van dit algemeen reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening.

2. Gemeenschappelijke delen

De eigenaars, gebruikers en bewoners van privatieve kavels hebben het genot en gebruik van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig de bestemming van deze gemeenschappelijke delen, overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke Wetgeving, dit reglement van mede-eigendom en een reglement van interne orde, en overeenkomstig de verenigbaarheid met de gelijkaardige rechten van de andere eigenaars, gebruikers en bewoners.

Het is de mede-eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de toepasselijke Wetgeving, dit reglement van mede-eigendom of het reglement van interne orde daarin voorzien.

**Bijzondere gebruiksrechten**

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars.

*Bijzonder gebruiksrecht nummer 1. – terrassen.*

Het genot van de terrassen is privatief bij de privatieve kavels waartoe ze behoren, zoals vroeger omschreven. De bekleding en balustrades van deze terrassen zijn eveneens privatief; voor het overige zijn de terrassen (ruwbouw) gemeenschappelijk.

De kosten van onderhoud van de terrasbekleding, de bevloering en de balustrades evenals de eventuele hernieuwing hiervan zijn ten laste van de eigenaars van de privatieve kavels waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen lastens de vereniging van mede-eigenaars en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privatief.

De bewoners of gebruikers van gezegde privatieve kavels dienen toegang te verlenen tot deze terrassen om de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan deze terrassen, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

***(B) DE CRITERIA EN DE BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN EN DE BATEN***

1. OPSOMMING DER LASTEN

Zijn gemeenschappelijk, zonder dat deze opsomming restrictief mag worden geïnterpreteerd, alle lasten die betrekking hebben op:

- elke noodzakelijke of nuttige uitgave voor het beheer, het gebruik, de schoonmaak, het onderhoud, de herstelling, de eventuele vernieuwing en de verzekering van de gemeenschappelijke delen;

- elke belasting, taks of retributie, die niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van de individuele mede-eigenaars worden gelegd;

- in het algemeen elke schuld en elke kost, gemaakt door of in het belang van de vereniging van mede-eigenaars;

- in het bijzonder ook elke schuld en elke kost verbonden aan een oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, en/of bodemsanering, wanneer dat

onderzoek en/of die sanering - ingevolge het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming en de bijbehorende Uitvoeringsbesluiten — vereist is voor de overdracht van een privatieve kavel; dit onverminderd het verhaalrecht dat de vereniging van mede-eigenaars op basis van voorschreven Decreet en de bijbehorende Uitvoeringsbesluiten zou kunnen uitoefenen en dit met uitzondering van de schulden en de kosten verbonden aan het onderzoek en/of de sanering - ingevolge voorschreven Decreet en de bijbehorende Uitvoeringsbesluiten – vereist voor de overdracht door de comparanten in deze, welke schulden en kosten door deze overdragende partij verschuldigd zijn;

- elke schadevergoeding door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd;

- elke kost verbonden aan een rechtsgeding ingespannen door of tegen de vereniging van mede-eigenaars.

2. VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN BATEN

In het algemeen zullen alle gemeenschappelijke lasten en baten gedragen dan wel ontvangen worden door iedere mede-eigenaar, in acht genomen zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van het complex althans voor zover er hierna niet wordt afgeweken.

**De lasten betreffende de gemeenschappelijke delen die het voorwerp zijn van een bijzonder gebruiksrecht zullen gedragen worden door de mede-eigenaar(s) die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, zoals hiervoor bij de bijzondere gebruiksrechten reeds ruimer omschreven.**

Wanneer, conform artikel 3.87, §6, alinea 2 B.W. 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 het aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

3. VOORZIENING VOOR LASTEN

**a) Werkkapitaal**

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven,

zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Het bedrag van de voorschotten en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privatieve kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld.

Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

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

Betaling van gevraagde of gevorderde voorschotten houdt geenszins een goedkeuring in van de afrekening; deze kan enkel gegeven worden door de algemene vergadering.

**b) Reservekapitaal**

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid 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, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van de reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke 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.

**c) Afzonderlijke rekeningen**

De 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.

**d) Vermogen van de vereniging van mede-eigenaars**

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

4. Eigendomsoverdracht

In geval van eigendomsoverdracht van een privatieve kavel is de verkoper, en in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris, gehouden aan de syndicus een staat en opgave te vragen van de informatie en stukken welke in artikel 3.94 BW worden opgesomd. Het antwoord wordt aan de partijen meegedeeld.

Indien de syndicus niet geantwoord heeft binnen de vijftien respectievelijk dertig dagen (conform artikel 3.94 BW) na het verzoek, wordt dit aan de partijen meegedeeld. De syndicus die niet tijdig antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen de partijen inzake de bedrage in de schulden, draagt de nieuwe eigenaar de schulden overeenkomstig artikel 3.94 BW.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen draagt de nieuwe eigenaar de gewone lasten vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

De uittredende mede-eigenaar wordt 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 gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld. Het aandeel van de privatieve kavel in het werkkapitaal wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar.

Het aandeel van de uittredende mede-eigenaar in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging.

5. ONVERDEELDHEID - VRUCHTGEBRUIK

In geval het eigendomsrecht van een privatieve kavel gesplitst is, hetzij door een onverdeeldheid, hetzij door een belastend zakelijk recht; dan is het aandeel in de gemeenschappelijke lasten voor die privatieve kavel hoofdelijk en ondeelbaar verschuldigd door alle deelgenoten van het eigendomsrecht; zonder dat door deze deelgenoten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de haar vertegenwoordigende syndicus, enig voorrecht van uitwinning, of enige wettelijke hetzij conventionele verdeelsleutel, kan tegengeworpen worden.

6. GEDWONGEN INNING

**a) Ingebrekestelling**

De mede-eigenaar die een provisie, een voorschot of een opgevraagde oplegsom, niet betaalt binnen de vijftien dagen na datum van opeisbaarheid, wordt door de syndicus bij aangetekend schrijven of bij per drager afgegeven schrijven in gebreke gesteld.

**b) Nalatigheidsintrest**

De sommen, door de in gebreke gebleven mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd, zullen vanaf de ingebrekestelling tot op het ogenblik van de werkelijke betaling, een nalatigheidintrest doen lopen in voordeel van de vereniging van mede-eigenaars, ten belope van de wettelijke intrest verhoogd met vijf procent.

Deze nalatigheidintrest zal in geen geval lager zijn dan tien procent.

**c) Dagvaarding**

De mede-eigenaar die binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de door hem aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde sommen niet betaald heeft,

kan door de syndicus, als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat deze daartoe over een voorafgaande machtiging van de algemene vergadering dient te beschikken, gedagvaard worden.

De syndicus, als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars, zal de procedure zelf voeren of een juridisch raadsman van zijn keuze daartoe gelasten.

In de dagvaarding zal de eis geformuleerd worden tot het betalen aan de vereniging van mede-eigenaars van de haar verschuldigde sommen verhoogd met de nalatigheidintresten, met de procedurekosten en met de kosten der juridische bijstand.

**d) Overdracht van schuldvordering**

Tot waarborg van betaling doet iedere mede-eigenaar, door het ondertekenen van zijn aankoopakte, ten belope van alle door hem aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde sommen, in voordeel van de vereniging van mede-eigenaars, vertegenwoordigd door de syndicus, afstand van alle schuldvorderingen die hij tegenover de begunstigden van een persoonlijk of zakelijk recht op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name van elk recht op de inning van periodiek verschuldigde bedragen en van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

Wanneer een mede-eigenaar binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de door hem aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde sommen niet betaald heeft, kan de syndicus, aan de begunstigde van een persoonlijk of zakelijk recht op diens privatieve kavel, kennisgeving doen van deze overdracht van schuldvordering, met de melding dat de begunstigde van het persoonlijk of zakelijk recht na deze kennisgeving enkel nog geldig kan betalen in handen van de syndicus.

7. VERZEKERINGEN

**a) Brandverzekering**

De eenvoudige risico’s tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan de privatieve als aan de gemeenschappelijke delen van het eigendom, doch met uitsluiting van de inboedel, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst voor alle mede-eigenaars gezamenlijk verzekerd.

De brandverzekering dekt ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

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

De verzekeringsvoorwaarden zullen zo worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

**b) Aansprakelijkheidsverzekering**

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van artikel 1382 tot 1386bis van het oud Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel de privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het eigendom. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in de dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en iedere gebruiker van een privatieve kavel in het eigendom.

**c) Sluiten van de polissen en betaling van de premies**

De polissen worden aangegaan, verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus namens de vereniging van mede-eigenaars die de besluiten van de algemene vergadering van mede-eigenaars hieromtrent uitvoert.

De syndicus betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Ingeval een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één der mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze aanvullende premie uitsluitend ten laste vallen van deze laatste.

**d) Vergoeding in geval van beschadiging of vernietiging**

Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het eigendom, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

Bij gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen bij voorrang aangewend voor de heropbouw, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering.

Onverminderd de vorderingen ingesteld door de mede-eigenaar, de bewoner of de derde die aansprakelijk zijn voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht ingeval van heropbouw of herstel, bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

***(C) RECHTSVORDERINGEN***

1. DOOR DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

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

Niettegenstaande artikel 3.86, § 3 B.W. 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 gemeenschappelijke 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.

2. DOOR EEN MEDE-EIGENAAR

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

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

* binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemde mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.
* een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.
* de toestemming om, wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt behaald, dringende en noodzakelijke of nuttige werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen op kosten van de vereniging. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht zelfs aan de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.
* de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien de verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.
* de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is berekend of de verdelingswijze van de gemene lasten te wijzigen indien of onjuist is geworden ingevolge aan de residentie aangebrachte wijzigingen.

Ieder benadeeld mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om zich in de plaats te stellen van de algemene vergadering voor het nemen van een beslissing, wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met een door de Wet of de statuten opgelegde meerderheid.

3. DOOR EEN BEWONER

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 het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het ontstaan van zijn recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving van de beslissing die aan hem moet worden gedaan krachtens artikel 3.93, § 5 B.W. en uiterlijk binnen de vier maanden na de algemene vergadering.

**VOLMACHT TOT RECHTZETTINGEN**

Comparanten in deze geven volmacht aan alle medewerkers van het kantoor van notariaat Noma te Malle die individueel kunnen handelen om voor hen en om in hun naam:

- Alle verbeterende en aanvullende akten te ondertekenen voor zover deze betrekking hebben op de verbetering van materiële vergissingen of administratieve fouten of onvolkomenheden, of aanvullingen van administratieve inlichtingen of meldingen.

- Alle verklaringen af te leggen en gebeurlijk daartoe opzoekingen te verrichten.

**SLOTBEPALINGEN**

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ervan ontslagen:

- ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

- de aan de akte gehechte bijlages over te schrijven.

Alle betwistingen waartoe de uitvoering of de interpretatie van de bepalingen vervat in onderhavige statuten van het gebouw aanleiding kan geven, zullen verplichtend beslecht worden door de bevoegde rechtsinstanties van het arrondissement Antwerpen.

BEVESTIGING IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitskaarten de identiteiten van partijen en om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, dat de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte alsmede de woonplaats van de partijen, zoals zij hierboven geschreven staan, overeenstemmen met de trouwboekjes van partijen en/of de registers van de burgerlijke stand.

De gegevens van de vennootschappen werden gecontroleerd aan de hand van de publicaties in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en eventueel de notariële akten.

TOELICHTING - AANVAARDING

De comparanten bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Zij erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

Zij verklaren hierop dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en verklaren de overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers.

BIJZONDERE VERMELDINGEN

**1.** De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

**2.** Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel twaalf, alinea's één en twee van de organieke Wet Notariaat.

**3.** De gehele akte werd door de instrumenterende notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

**WAARVAN AKTE**

Opgemaakt en verleden te Oostmalle (gemeente Malle) op datum als onder gemeld.

Na de lezing en vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen in hun opgegeven hoedanigheid met de notaris ondertekend.

Volgen de handtekeningen.

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd negentien blad(en), nul verzending(en)

op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 6 maart 2025

Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 7160

Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).

De ontvanger

BIJLAGE

Geregistreerd vijfennegentig blad(en), nul verzending(en)

op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 6 maart 2025

Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 1708

Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).

De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 5 maart 2025

Referentie: 57-T-05/03/2025-02777.

Bedrag: tweehonderdvijfentachtig euro (€ 285,00)

**Voor eensluidend afschrift.**

**De Notaris.**