

**STATUTEN VAN HET BEDRIJFSGEBOUW TE MERCHTEM,  
STOOFSTRAAT 11/11A - RESIDENTIE "OUDE AZIJNBROUWERIJ  
II"**

Het jaar tweeduizend en zeven,  
Op heden elf april,  
Voor mij, An ROBBERECHTS, notaris met standplaats te  
Londerzeel,

**IS VERSCHENEN:**

De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "**SPACE 4 LIVING**" met maatschappelijke zetel te 1785 Merchtem, Stoofstraat 11A, ondernemingsnummer 0479.904.233.

Vennootschap waarvan het vennootschapsdossier wordt gehouden op de Rechtbank van Koophandel te Brussel.

Opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Robberechts, toen plaatsvervanger te Londerzeel, op negentien maart tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negen april daarna, onder nummer 03040832, waarvan de statuten werden gewijzigd ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op achttien april tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op elf mei daarna, boek 20060511-0080325.

Hier vertegenwoordigd door haar statutaire zaakvoerders, te weten:

1) De Heer ELPERS Steven Juliette Camiel, wonende te 1785 Merchtem, Kalkovenlaan 30;

2) De Heer SAERENS Dimitri, wonende te 1730 Asse (Kobbegeem), Willem De Ganckstraat 21;

Beiden tot deze functie benoemd bij de oprichting zoals voormeld, en handelend ingevolge artikel 10 van de statuten.

**"Eigenares van de hierna beschreven gebouwen" of "de bouwheer" genoemd.**

**A. VOORAFGAANDELIJKE VERKLARING**

De vennootschap "SPACE 4 LIVING" voornoemd is eigenares van het hierna beschreven onroerend goed:

**Beschrijving van het goed**

**Gemeente MERCHTEM (Voorheen IDEM)**

Een BEDRIJFSGEBOUW op en met grond, gelegen aan de Stoofstraat nummer 11 A, volgens titel onder grotere oppervlakte gekadastreerd onder sectie H nummer 146/F/3, en volgens recent kadastraal uittreksel ten kadaster gekend onder de tweede afdeling sectie H deel van nummer 146/K/3, voor een oppervlakte bij restant van tien are zesenvijftig centiare twintig tienmilliare (10a 56ca 20tma).

Meting - Plan

Voorschreven goed maakt deel uit van een groter geheel dat als LOT 2 gemeten is geweest door de Heer Hans Van den Eynde, landmeter, te Asse-Relegem, die een proces-verbaal van meting opstelde op zeven september negentienhonderd achtennegentig, welk proces-verbaal gehecht is gebleven aan de verkoopakte verleden voor notaris Siegfried Defrancq, te Asse (Zellik), en notaris Jean-Jacques Boel, te Asse, op zesentwintig juni tweeduizend, overgeschreven op het zevende hypotheekkantoor te Brussel op twaalf juli daarna, boek 4.888 nummer 5.

Zoals het afgesplitste deel - de voormalige handelswoning Stoofstraat 11 - gemeten is en afgebeeld staat onder LOT 1 in roze kleur omrand, op een plan ervan opgemaakt door de Heer Paul Maes, landmeter - expert onroerende goederen, te Merchtem, in dato zestien februari tweeduizend en vier, welk plan is gehecht gebleven aan de statuten van het gebouw van Residentie "Oude Aziënbrouwerij I", verleden voor ondergetekende notaris Robberechts op drieëntwintig september tweeduizend en vier.

#### Oorsprong van eigendom

Hieromtrent verklaart de vennootschap SPACE 4 LIVING dat zij het hiervoor beschreven goed onder grotere oppervlakte heeft aangekocht van de Commanditaire Vennootschap op Aandelen **Warehouses De Pauw**, afgekort **WDP**, Vastgoedbevak naar Belgisch Recht, met zetel te Meise (Wolvertem), ondernemingsnummer 0417.199.869, ingevolge akte verleden voor notaris Siegfried Defrancq, te Asse (Zellik), vervangende zijn ambtgenoot, notaris Jean-Jacques Boel, te Asse, wettelijk belet, op achttien september tweeduizend en drie, overgeschreven op het zevende hypotheekkantoor van Brussel op veertien oktober daarna, onder neerlegnummer 78-T-14/10/2003-07396.

Voorschreven goed hoorde oorspronkelijk, onder grotere oppervlakte, toe aan de Naamloze Vennootschap IMMOBILIENVENNOOTSCHAP VAN MERCHTEM, afgekort IMMO-MERCHTEM, te Meise (Wolvertem), om het te hebben verkregen bij wijze van inbreng door de Naamloze Vennootschap STOKERIJEN EN AZIJNBROUWERIJEN DE PAUW, te Merchtem, ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van de Naamloze Vennootschap IMMOBILIENVENNOOTSCHAP VAN MERCHTEM, gesloten voor notaris Paul De Ruyver, te Liedekerke, op vier februari negentienhonderd tweeëntachtig, overgeschreven op het zevende hypotheekkantoor van Brussel op vijftien maart daarna, boek 1.407 nummer 16.

Ingevolge akte houdende fusie door overneming van het vermogen van de voormelde Naamloze Vennootschap

IMMOBILIENVENNOOTSCHAP VAN MERCHTEM door de Naamloze Vennootschap REDERIJ DE PAUW, te Meise (Wolvertem), verleden voor notaris Siegfried Defrancq, te Asse (Zellik), vervangende zijn ambtgenoot, notaris Jean-Jacques Boel, te Asse, op twintig mei negentienhonderd negenennegentig, is voorschreven goed, onder grotere oppervlakte, voorwaardelijk overgegaan naar het vermogen van de Naamloze Vennootschap REDERIJ DE PAUW.

Bij akte verleden voor notaris Siegfried Defrancq, te Asse (Zellik), vervangende zijn ambtgenoot, notaris Jean-Jacques Boel, te Asse, op twintig mei negentienhonderd negenennegentig, werd de voormelde Naamloze Vennootschap REDERIJ DE PAUW voorwaardelijk omgevormd in een Commanditaire Vennootschap op Aandelen met naam "Warehousing & Distribution DE PAUW", bij afkorting WDP, met zetel te Meise (Wolvertem). De twee voormelde akten van twintig mei negentienhonderd negenennegentig, werden, ingevolge de vervulling van de diverse opschortende voorwaarden, bekrachtigd bij akte verleden voor notaris Siegfried Defrancq te Asse (Zellik), vervangende zijn ambtgenoot, notaris Jean-Jacques Boel, te Asse, wettelijk belet, op achtentwintig juni negentienhonderd negenennegentig. De voormelde akten respectievelijk van twintig mei negentienhonderd negenennegentig en van achtentwintig juni negentienhonderd negenennegentig, werden tesamen in één uittreksel, voor wat voorschreven goed betreft, ter overschrijving neergelegd op het zevende hypotheekkantoor van Brussel en zijn overgeschreven op dit hypotheekkantoor op veertien juli daarna, boek 4.606 nummer 3.

#### Bijzondere voorwaarden - erfdienstbaarheden

- Aangaande de erfdienstbaarheden staat er in de eigendomstitel van de comparante, verleden voor genoemde notaris Defrancq, vervangende genoemde notaris Boel, op achttien september tweeduizend en drie, onder meer letterlijk het volgende vermeld:

"De verkoper verklaart dat er erfdienstbaarheden vermeld staan op het hiervoren aangehaald opmetingsplan de dato zeven september negentienhonderd achtennegentig, waarvan de tekst hierna letterlijk volgt:

"Bestaande erfdienstbaarheden gevestigd op muren der perimeter volgens akte van:

a) verkoop verleden op 27 oktober 1977 voor notaris Pierre Deschieter te Merchtem:

\* de gevelmuren 1-2-3 zijn gemeen over gans de hoogte, de gevelmuur 3-4 is gemeen tot op heden wederzijds gebruikte hoogte en op een dikte van 32 cm (te nemen langs de zijde van Biesemans-Peytier Erik)

\* de gevelmuur 4-5-6-7 is niet gemeen; het nemen van rechtstreeks licht door de azijnbrouwerij (lot 2 op hiernaast afgebeeld plan) op het huidig goed (eigendom van Biesemans-Peytier Erik) mag blijven bestaan mits het aanbrengen van vaste ramen met getralied mat glas of ondoorzichtig gemaakt glas.

b) verkoop verleden op 11 februari 1988 voor notaris Leo De Block te Sint-Amands: de gevelmuur 9-10-11 zal gemeen zijn, de gevelmuur 8-9 zal gemeen zijn over een dikte van 28 cm (te nemen langs de zijde van de vennootschap Immo Jurgun).

c) muurgemeenschap onderhands verleden op 29 april 1988: de gevelmuur 11-12 zal gemeen zijn.

d) muur- en grondovername, onderhands verleden op 23 juli 1998: de gevelmuur 14-15-16 zal gemeen zijn.

e) onderhandse ruiling van grond verleden op 26 februari 1956: de op kosten der personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Toutfuts (loten 1 en 2 op het hiernaast afgebeeld plan) op te richten afsluitingsmuur (tussen de punten 17-18-19-20) zal gemeen zijn. Nota. De onderliggende grond is niet gemeen en hoort bij de loten 1 en 2.

f) schenking-afstand verleden op 23 juni 1977 voor notaris Gilbert De Smet te Asse:

\* de gevelmuur 22-23 is gemeen over een dikte van 32 cm (langs de zijde van De Block-Roelands Eddie) ter herberge hoogte, zoals op heden in gebruik.

\* het aanpalend eigendom der NV Azijnbrouwerij De Pauw (lot 2 op hiernaast afgebeeld plan) neemt rechtstreeks lichten vanuit het beschreven eigendom langs de gevelmuur 21-22-23. De vaste ramen dienen echter voorzien van getralied mat glas.

Bestaande erfdiensbaarden van muurgemeenschappen volgens metingsplan van landmeter Paul Maes:

a) d.d. 12 maart 1983, gehecht aan akte van verkoop verleden op 18 april 1983 voor notaris Gilbert De Smet te Asse: de gevelmuur 13-14 zal gemeen zijn.

b) d.d. 28 september 1982, gehecht aan de akte van verkoop verleden op 20 december 1983 voor notaris Gilbert De Smet te Asse: de gevelmuur 24-25 is gemeen."

- Bovendien maakt het hoger aangehaalde metingplan van landmeter Maes in dato zestien februari tweeduizend en vier, melding van het volgende:

"Speciale voorwaarden:

"1) Uit vorige titels en plannen blijkt dat de gevels A-B en B-C gemeen zijn tot heberge hoogte.

"2) Er wordt bedongen tussen partijen dat de gevels D-E en F-G gemeen zullen zijn.

"3) De voorgevel G-H-I blijft exclusief behoren bij de achterbouw der Mij Space 4 Living; de rechtstreekse zichten en lichten evenals de poortopening in deze voorgevel blijven voortbestaan."

- In de statuten van het gebouw "Residentie Oude Azijnbrouwerij I" verleden voor ondergetekende notaris Robberechts, op drieëntwintig september tweeduizend en vier, staat dienaangaande letterlijk vermeld hetgeen volgt:

"De bouwheer vestigt hierbij op het resterende en achterliggende gedeelte van het door haar aangekochte complex, gekadaastreerd tweede afdeling sectie H restant van nummer 146/K/3, een **eeuwigdurend en kosteloos recht van doorgang**, aan de toekomstige eigenaars of gebruikers van de handelsruimte W.1 op het gelijkvloers, en dit over de bestaande inrit gelegen rechts van het gebouw, zijnde LOT 2 van het hier aangehecht metingplan, over een maximale breedte van drie meter, dit teneinde de zij-ingang van de handelsruimte te bereiken, mits betaling van een evenredig deel in de kosten van aanleg, herstelling, onderhoud of vernieuwing ervan."

- Dit **eeuwigdurend en kosteloos recht van doorgang** wordt door de bouwheer bij deze uitgebreid ten voordele van de eigenaars of gebruikers van de multifunctionele ruimte W.2 gelegen op het gelijkvloers en de eerste verdieping in het appartementsgebouw "Residentie Oude Azijnbrouwerij I", zoals dit privaatief nader omschreven werd in de basisakte verleden voor ondergetekende notaris op drieëntwintig september tweeduizend en vier, en dit over de bestaande inrit gelegen vóór het gebouw, zijnde LOT 2 van het metingplan opgemaakt door de Heer Paul Maes, landmeter - expert onroerende goederen, te Merchtem, in dato zestien februari tweeduizend en vier, welk plan is gehecht gebleven aan de statuten van het gebouw van Residentie "Oude Azijnbrouwerij I", verleden voor ondergetekende notaris Robberechts zoals voormeld, over een maximale breedte van drie meter, dit teneinde de ingang van de multifunctionele ruimte te bereiken, mits betaling van een evenredig deel in de kosten van aanleg, herstelling, onderhoud of vernieuwing ervan.

De toekomstige kopers worden in dit verband in de plaats gesteld van de bouwheer, voorzover deze erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden nog van toepassing zijn en betrekking hebben op voorschreven goed.

Verder worden zij gesteld in alle rechten en verplichtingen van de bouwheer nopens welke erfdienstbaarheden ook, welke mochten blijken uit rechtmatig verkregen titels of verworven door verjaring.

### Bepalingen aangaande het Bodemsaneringsdecreet

I. De bouwheer verklaart dat er op het groter geheel, waarvan voorschreven goed deel uitmaakt, een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijfennegentig.

II. De bouwheer verklaart dat hij de verplichtingen opgelegd door de artikelen 37 en volgende van het Decreet is nagekomen. Dit betekent dat:

- ° een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd onder leiding van een erkend bodemsaneringsdeskundige, zijnde MAVA NV op negen april negentienhonderd negenen-negentig;

- ° een aanvullend oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd door MAVA NV op vierentwintig september negentienhonderd negenen-negentig;

- ° een actualisatie oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd door LABORATORIUM VAN VOOREN NV op achten-twintig januari tweeduizend en drie;

- ° een actualisatie oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd door MAVA NV op zesentwintig oktober tweeduizend en zes.

- ° De bedoeling van de verkoper om tot overdracht over te gaan aan OVAM werd gemeld;

- ° OVAM binnen de zestig dagen na de melding geen aanmaning heeft gedaan om tot sanering over te gaan;

- ° dat overeenkomstig artikel 39, paragraaf 1, alinea 2 van het Decreet de overdracht dus kan plaatsvinden, onverminderd de mogelijkheid voor OVAM om de andere bepalingen van het Decreet later toe te passen.

- De verkoper, in haar hoedanigheid van overdrager in de zin van voormeld decreet, verklaart dat het nodige bodemattest werd aangevraagd bij de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest, genaamd OVAM, overeenkomstig artikel 36, paragraaf 1 van het Decreet.

**De inhoud van dit bodemattest, afgeleverd door OVAM op vierentwintig januari tweeduizend en zeven, luidt als volgt:**

#### **"3. Gegevens betreffende de bodemkwaliteit**

Dit kadastraal perceel is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

#### **3.1 Uitspraak historische bodemverontreiniging**

In het oriënterend bodemonderzoek dd. 26.10.2006, worden concentraties vastgesteld waarbij de kwaliteit van

de bodem rechtstreeks of onrechtstreeks nadelig wordt beïnvloed of kan beïnvloed worden.

Gelet op de kenmerken van de bodem en de functies die deze vervult zoals weergegeven in het voormelde rapport, oordeelt de OVAM dat er geen sprake is van ernstige aanwijzingen dat de historische bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt.

Op basis hiervan moet conform het bodemsaneringsdecreet niet tot bodemsanering worden overgegaan.

### **3.2 Documenten betreffende historische bodemverontreiniging**

**DATUM: 09.04.1999**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek groep De Pauw Stoofstraat te Merchtem (projectnummer 3190/18/AVH/D25)

AUTEUR: MAVA nv

**DATUM: 24.09.1999**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Aanvulling oriënterend bodemonderzoek: RISICO-EVALUATIE Groep De Pauw Stoofstraat te Merchtem

AUTEUR: MAVA nv

**DATUM: 28.01.2003**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Actualisatie oriënterend bodemonderzoek terrein gelegen aan de Stoofstraat 11-21 te Merchtem - 02/A4531

AUTEUR: Laboratorium Van Voren nv

**DATUM: 26.10.2006"**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Actualisatie oriënterend bodemonderzoek in het kader van strategie 5F Space4Living, Stoofstraat 11 te 1785 Merchtem (projectnr:06/928)

AUTEUR: MAVA nv"

"Dit attest vervangt alle vorige attesten."

### **B. STATUTEN VAN HET GEBOUW.**

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

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

De vennootschap SPACE 4 LIVING zal op haar uitsluitende kosten en risico's het bestaande gebouw (voormalige azijnstokerij) verbouwen tot atelierruimtes. De (verbouwings)plannen werden opgesteld door architect Benoit Ottevaere, te Oudenaarde, J. Lacopsstraat 7, en werden goedgekeurd door het gemeentebestuur van Merchtem op zeven april tweeduizend en vijf.

De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door de gemeente Merchtem op dezelfde datum en onder het dossier nummer 2004/0229, kenmerk gemeente 2004/229, waarvan de motivatie letterlijk luidt als volgt:

"Gelet op de ruimtelijke evaluatie van het project:

"Beknopte beschrijving van de aanvraag:

De aanvraag beoogt het verbouwen van een azijnstokerij tot ateliers.

"Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg:

De bouwplaats bevindt zich volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, in woongebied.

Het perceel maakt deel uit van het BPA nr. 2 - Kom van de gemeente, deel A - goedgekeurd bij KB van 04.06.1965. Dit BPA is in herziening gesteld en werd voorlopig aanvaard door de gemeenteraad in zitting van 31/01/2005.

De bouwplaats is niet gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling.

"Adviezen:

De bouwplaats ligt aan de provinciale weg Stoofstraat. Advies werd gevraagd aan de dienst wegen en onbevaarbare waterlopen op 04/01/2005, die gunstig advies verleende op 08/03/2005.

Advies werd gevraagd aan de brandweer op 30/3/2005, maar op heden werd er geen antwoord ontvangen.

"Openbaar onderzoek: ///

"Historiek: ///

"Richtlijnen en omzendbrieven:

Zijn van toepassing op het project:

Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen.

"Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

"De bouwplaats situeert zich in de kern van de gemeente Merchtem, aan de provinciale weg Stoofstraat, de verbindingsweg Merchtem-Wemmel.

De ruimere omgeving van de site wordt vooral gekenmerkt door deze druk bereden steenweg en de hoofdzakelijk gesloten bebouwing, hier en daar onderbroken om achterliggende bedrijven doorgang- en/of parkeermogelijkheid te bieden.

Huidige aanvraag voorziet in het verbouwen van een oude azijnbrouwerij tot ateliers. De gelijkvloerse verdieping wordt momenteel gebruikt was winkelruimte voor Shoe Discount. De bestaande constructie wordt behouden en een volledig nieuw programma wordt in het bestaande

volume ontwikkeld. Op het gelijkvloers worden 2 studio's, 1 atelier (over 2 verdiepingen en met toegang tot dakterras, 12 gesloten autostandplaatsen, de nodige technische lokalen en de toegang tot de lift en de open trap ondergebracht. Op zowel de eerste als de tweede verdieping vinden we telkens 4 ateliers terug (waarvan 1 met toegang tot een dakterras). Op de derde verdieping worden nog eens 3 ateliers voorzien (waarvan 2 met toegang tot een dakterras). De ateliers K en L worden doorgetrokken tot de vierde verdieping, elk met een eigen dakterras. Alle ateliers worden standaard uitgerust met een wc, een berging en een kitchenette. De ruimte rond de lift en de trap werd als een open patio ontworpen.

De voorgevel wordt ontdaan van de geprofileerde metalen gevelbekledingspanelen, de bestaande raampartijen worden vergroot en voorzien van voorliggend terras. De raampartijen in de zijgevels die rechtstreeks uitgeven op de aanpalende percelen worden voorzien van een zonnewering om de privacy van de burens te waarborgen. De ramen die uitgeven op het eigen perceel worden vergroot en voorzien van een terras. De patio ruimte omheen de trap en de lift wordt begrensd door een metalen rasterstructuur. Het kleine dakvolume op de vierde verdieping krijgt een bekleding in grijs plaatmateriaal.

#### "Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening"

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van zowel het huidige B.P.A.; zijnde een strook voor nijverheden, als het toekomstige B.P.A.; een zone voor handel en ambachten, doch met volgende bijkomende bestemming: "gebouwen kunnen worden omgevormd tot wonen. In deze gebouwen kunnen binnen het bestaande gabarit loftten, handel en diensten evenals garages."

De verbouwing gebeurt binnen het gabarit van het bestaande bedrijfsgebouw en met respect voor de omgeving. Hierdoor is het voorliggende project zowel planologisch, als stedenbouwkundig- architecturaal aanvaardbaar en wordt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht.

#### "Watertoets ingevolge het decreet van 18/07/2003 betreffende het algemeen waterbeleid:"

Het voorliggende project ligt niet in een overstroomingsgebied, kwelgebied, nabij een natuurgebied of in een drinkwaterwinningsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijke effect beperkt is.

Er is geen toename van de verharde oppervlakte.

Gelet op het gecoördineerd decreet houdende de ruimtelijke ordening:

BESLUIT:

De aanvraag wordt om bovenvermelde redenen GUNSTIG geadviseerd.

Volgende bepalingen hadden wij graag opgenomen in de eventuele vergunning van dit dossier, in toepassing van artikel 105 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening:

- De voorwaarden opgelegd door de dienst mobiliteit en wegen, directie infrastructuur in hun uitgebracht advies d.d. 08-03-2005 strikt na te leven.

- De voorwaarden opgelegd door de brandweer strikt na te leven.

- De vensters, in de muren die palen aan de burens, moeten voorzien zijn van een ijzeren traliewerk waarvan de maliën ten hoogste 1 decimeter groot zijn, en van een vaststaand glasraam (artikel 676 uit het burgerlijk wetboek).

- Huidige stedenbouwkundige vergunning slaat op het verbouwen tot ateliers. Indien in de (nabije) toekomst een omvorming naar lofts wordt overwogen, is dit een wijziging van de functie en derhalve opnieuw vergunningsplichtig.

(...)"

De bouwheer verklaart het gebouw te zullen verbouwen volgens de hier aangehechte plannen en met inachtneming van de door de gemeente Merchtem opgelegde voorwaarden.

#### Statuut van mede-eigendom

Teneinde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouw privatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen de comparanten het gebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door het huidig artikel 577bis paragraaf 9 van het Burgerlijk Wetboek en door de artikelen 577-2 paragraaf 9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privatieve delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Elk van de privatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeelheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid

vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Er werd een reglement van mede-eigendom opgemaakt dat bevat:

- 1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;
- 2° de wijze van beheer van het gebouw, met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;
- 3° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;
- 4° de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;
- 5° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;
- 6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte, en vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die tevens zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

#### Aangehechte stukken

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

1. de plannen van het gebouw;
2. de stedenbouwkundige vergunning.

***Van de plannen zal een gelijkvormig afschrift gevoegd worden bij de uitgifte van onderhavige akte.***

#### Beschrijving van de gedwongen onverdeeldheid

De gedwongen onverdeeldheid van het gebouw omvat onder andere de grond, de beplantingen met uitsluiting van deze die in een privaatief staan, de afsluitingen, de grondvesten, de betonnen delen en /of geraamten, de dragende muren, de terrasconstructies, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding der schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen

van deze leidingen in het atelier, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van dit atelier dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk: de ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen naar de privatieve kavels, de **lift en de liftkoker**, de **patio** rond de lift en de trappenhall, het **meterlokaal gas/water en electriciteit**, de installaties voor parlofoon, bel en deuropener (voorzover deze installaties zich bevinden buiten het atelier), de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, de trappen en trapportalen, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Het aandeel van ieder privaat deel in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de respectieve waarde ervan. Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, kan iedere mede-eigenaar 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.

#### Voorbehoud bij gemeenmaking

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeelbaarheid, behoudt de bouwheer zich bij deze het recht voor, met uitsluiting van de nieuwe mede-eigenaars de vergoeding te bedingen en op te strijken voor de gemeenmaking van gevelmuren, en hun bijhorigheden. Hij krijgt bij deze onherroepelijke volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

In iedere akte van verkoop betreffende een privaat element met zijn delen in de mede-eigendom, zal de voorgaande clausule worden ingelast.

#### Beschrijving van de privatieve delen

##### I. OP HET GELIJKVLOERS:

- 1) De studio genummerd 0.1., gelegen links van het gebouw vanaf de straat bekeken, en omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:
    - ° de eigenlijke studio bestaande uit een leefruimte met keukennis en een afzonderlijke berging en toilet;
    - ° het exclusief genot van het terras vooraan, groot ongeveer zes vierkante meter;
  - in gedwongen mede-eigendom: dertig / duizendste (30/1.000ste) in de gemene delen, waaronder de grond.
- 2) De studio genummerd 0.2., gelegen rechts van het gebouw vanaf de straat bekeken, en omvattende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom:
    - ° de eigenlijke studio bestaande uit een leefruimte met keukennis en een afzonderlijke berging en toilet;
    - ° het exclusief genot van het terras vooraan, groot ongeveer vijftien vierkante meter;
  - in gedwongen mede-eigendom: dertig / duizendste (30/1.000ste) in de gemene delen, waaronder de grond.
- 3) Twaalf garages, genummerd G.1 tot en met G.12., omvattende elk:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf met haar inrijpoort;
  - in gedwongen mede-eigendom: negen /duizendste (9/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.
- 4) Acht bergplaatsen, genummerd B.1 tot en met B.8., omvattende elk:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf met haar toegangsdeur;
  - in gedwongen mede-eigendom:
    - Deze genummerd B.1, B.2, B.3 en B.4: één /duizendste (1/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond. 4
    - Deze genummerd B.5, B.6, B.7 en B.8: twee/duizendste (2/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond. 8 (12)
- 5) Het atelier aangeduid met de letter A, type duplex, gelegen in de linkervleugel van het gebouw vanaf de straat bekeken en toegankelijk via een gang tussen de garages genummerd 5 en 6, en omvattende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom:
    - ° op het gelijkvloers: de eigenlijke atelierruimte met trap naar de eerste verdieping, een keukennis en een afzonderlijke berging en toilet;

- ° op de eerste verdieping: vide, mezzanine, en patio met spiltrap leidend naar de tweede verdieping;
  - ° op de tweede verdieping: dakterras;
  - in gedwongen mede-eigendom: vijftienzestig / duizendste (65/1.000ste) in de gemene delen, waaronder de grond.
- 6) Het atelier genummerd M, gelegen in de rechtervleugel van het gebouw vanaf de straat bekeken en toegankelijk via een gang tussen de garages genummerd 11 en 12, en omvattende:
- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke atelierruimte;
  - in gedwongen mede-eigendom: vijftienzestig / duizendste (65/1.000ste) in de gemene delen, waaronder de grond.

### **Splitsingsformaliteit**

Aangezien atelier M niet begrepen is in de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de gemeente Merchtem op zeven april tweeduizend en vijf onder het dossier nummer 2004/0229, kenmerk gemeente 2004/229, werd het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Merchtem door ondergetekende notaris bij aangetekend schrijven van twaalf maart tweeduizend en zeven op de hoogte gebracht van onderhavige akte.

Hierop heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Merchtem bij haar schrijven van tweeëntwintig maart tweeduizend en zeven onder meer geantwoord:

"Wij hebben kennis genomen van uw schrijven d.d. 12/03/2007 i.v.m. de basisakte gelegen Stoofstraat 11/11A, 1785 Merchtem, kadastraal gekend als Merchtem, afdeling 2, sectie H, nr(s) 146k3 kunnen wij u het volgende meedelen.

- een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een azijnstokerij tot atelierruimtes werd op 07/04/2005 afgeleverd aan Saerens D. (dossiernummer gemeente: 2004/229)
- een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bijgebouw, renovatieproject tot studio's en de herbestemming van de atelierruimtes werd op 14/06/2006 afgeleverd aan Saerens D. (dossiernummer gemeente: 2006/10)
- een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bijgebouw tot loft werd op 22/02/2007 afgeleverd aan Saerens D. (dossiernummer gemeente: 2007/3)"

II. OP DE EERSTE VERDIEPING:

Vier ateliers, aangeduid met de letters B, C, D en E, omvattende elk:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke atelierruimte, een keukennis en een afzonderlijke berging en toilet, en waarvan deze aangeduid onder de letters B, C, en E de atelierruimte uitgevend op een terras;
- in gedwongen mede-eigendom:
  - Deze aangeduid met B, C en E: zestig/duizendste (60/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.
  - Deze aangeduid met D: vijftig/duizendste (55/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.

### III. OP DE TWEEDE VERDIEPING:

1) Drie ateliers, aangeduid met de letters F, G, en H, omvattende elk:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke atelierruimte, een keukennis en een afzonderlijke berging en toilet, en waarvan deze aangeduid onder de letters F en G de atelierruimte uitgevend op een terras;
- in gedwongen mede-eigendom:
  - Deze aangeduid met F en G: tweeënzestig/duizendste (62/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.
  - Deze aangeduid met H: drieënzestig/duizendste (63/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.

2) Het atelier, aangeduid met de letter I, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:
  - ° op de tweede verdieping: de eigenlijke atelier-ruimte, uitgevend op een terras, een keukennis, een afzonderlijke berging en toilet, en een patio met spiltrap naar de derde verdieping;
  - ° op de derde verdieping: dakterras;
- in gedwongen mede-eigendom: drieënzestig/duizendste (63/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.

### IV. OP DE DERDE VERDIEPING:

1) Het atelier, aangeduid met de letter J, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:
  - ° op de derde verdieping: de eigenlijke atelier-ruimte, een keukennis, een afzonderlijke berging en toilet, en een patio met spiltrap naar de vierde verdieping;
  - ° op de vierde verdieping: dakterras;

- in gedwongen mede-eigendom: vijftenzestig /duizendste (65/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.

2) Het atelier, aangeduid met de letter K, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:
  - ° op de derde verdieping: de eigenlijke atelier-ruimte met trap naar de vierde verdieping, een keukennis, een afzonderlijke berging en toilet;
  - ° op de vierde verdieping: atelierruimte uitgevend op een dakterras;
- in gedwongen mede-eigendom: zeventig /duizendste (70/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.

3) Het atelier, aangeduid met de letter L, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:
  - ° op de derde verdieping: de eigenlijke atelier-ruimte, uitgevend op een dakterras, en een trap naar de vierde verdieping;
  - ° op de vierde verdieping: atelierruimte uitgevend op een dakterras;
- in gedwongen mede-eigendom: zeventig /duizendste (70/1.000ste) in de gemene delen waaronder de grond.

Overzicht van de aandelen in de gemene delen

|                |                             |     |
|----------------|-----------------------------|-----|
| - studio 0.1:  | dertig aandelen.....        | 30- |
| - studio 0.2:  | dertig aandelen.....        | 30- |
| - garage G.1:  | negen aandelen.....         | 9-  |
| - garage G.2:  | negen aandelen.....         | 9-  |
| - garage G.3:  | negen aandelen.....         | 9-  |
| - garage G.4:  | negen aandelen.....         | 9-  |
| - garage G.5:  | negen aandelen.....         | 9-  |
| - garage G.6:  | negen aandelen.....         | 9-  |
| - garage G.7:  | negen aandelen.....         | 9-  |
| - garage G.8:  | negen aandelen.....         | 9-  |
| - garage G.9:  | negen aandelen.....         | 9-  |
| - garage G.10: | negen aandelen.....         | 9-  |
| - garage G.11: | negen aandelen.....         | 9-  |
| - garage G.12: | negen aandelen.....         | 9-  |
| - berging B.1: | één aandeel.....            | 1-  |
| - berging B.2: | één aandeel.....            | 1-  |
| - berging B.3: | één aandeel.....            | 1-  |
| - berging B.4: | één aandeel.....            | 1-  |
| - berging B.5: | twee aandelen.....          | 2-  |
| - berging B.6: | twee aandelen.....          | 2-  |
| - berging B.7: | twee aandelen.....          | 2-  |
| - berging B.8: | twee aandelen.....          | 2-  |
| - atelier A:   | vijftenzestig aandelen..... | 65- |
| - atelier M:   | vijftenzestig aandelen..... | 65- |

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| - atelier B: zestig aandelen .....       | 60-    |
| - atelier C: zestig aandelen .....       | 60-    |
| - atelier D: vijftig aandelen .....      | 55-    |
| - atelier E: zestig aandelen .....       | 60-    |
| - atelier F: tweeënzestig aandelen ..... | 62-    |
| - atelier G: tweeënzestig aandelen ..... | 62-    |
| - atelier H: drieënzestig aandelen ..... | 63-    |
| - atelier I: drieënzestig aandelen ..... | 63-    |
| - atelier J: vijftig aandelen .....      | 65-    |
| - atelier K: zeventig aandelen .....     | 70-    |
| - atelier L: zeventig aandelen .....     | 70-    |
| TOTAAL: duizend aandelen .....           | 1.000- |

#### Omvang van de privatieve delen

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van de studio, het atelier of de garage, met uitzondering van de hoger opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat met name en naargelang het geval om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet-dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat, de tussendeuren en de deuren naar de traphallen, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privatieve kavel dienen, de private sanitaire- en verwarmingsinstallaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privatieve kavel.

Zelfs wat zich buiten de privatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaat zoals : balkon- en terrasrelingen en vloeren, private water-, elektriciteit-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en brievenbus.

#### Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder andere voor de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

#### Volmacht

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van onderhavige basisakte, volmacht aan de bouwheer, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, tele-

distributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen.

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan genoemde bouwheer om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Zij geven ook volmacht aan de bouwheer om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover deze hun privaatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken. Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

In iedere akte van verkoop betreffende een privaatief element met zijn delen in de mede-eigendom, zal de voorgaande clausule worden ingelast.

#### Overgangsbepalingen

De bouwheer duidt op het ogenblik van de eerste verkoop in die verkoop ook de eerste syndicus aan. Bij gebrek daaraan zal de rechter een syndicus benoemen, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van genoemde bouwheer, binnen de drie maanden nadat hij, door de geplande verkopen, minder dan vier /vijfden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen overhoudt, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe syndicus.

### **REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

#### HOOFDSTUK I : ALGEMENE UITEENZETTING

##### Artikel 1 : STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juli negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars geregeld worden betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom. Deze statuten kunnen gewijzigd worden met een meerderheid van drie /vierde van de stemmen, voorzover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier /vijfde van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de mede-eigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparig-

heid van stemmen van alle mede-eigenaars. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

#### Artikel 2 : TEGENSTELBAARHEID

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

#### Artikel 3 : ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van mede-eigenaars", genaamd "**Oude Azijnbrouwerij II**" met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw. Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de syndicus, indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aangeeft en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

Behoudens indien de mede-eigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 34 lid 2 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

#### HOOFDSTUK II : RECHTEN EN PLICHTEN

##### Artikel 4 : BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaat deel. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier /vijfde van alle stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 5 : GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Ieder mede-eigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het reglement van orde zouden stellen.

De hiernavolgende gemeenschappelijke delen mogen echter uitsluitend gebruikt worden door de mede-eigenaars van de bij deze opgesomde privatieve kavels. Zij zullen dan ook uitsluitend de kosten van onderhoud ervan betalen, zoals hierna vermeld onder de hoofdding "verdeling van de lasten".

Het betreft: 1° **de trappenhall op het gelijkvloers met de trappen die leiden naar de verdiepingen, en de trappenhallen op de verdiepingen,** en 2° **de lift en liftkoker,** en 3° **de patio** rond de trappenhall en lift, uitsluitend te gebruiken door de eigenaars of de gebruikers van de ateliers op de verdiepingen.

Artikel 6 : BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

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

Artikel 7 : VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de vertrekken van de andere mede-eigenaars.

Geen enkele eigenaar van een privaatief mag dit verdeelen in verschillende privatieven, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie /vierde van alle stemmen. Deze bepaling geldt evenwel niet voor de bouwheer dewelke zich ten persoon-

lijke titel het recht voorbehoudt om de privatieven op te splitsen en er aandelen in de gemene delen aan toe te kennen.

De privatieve eigendommen die aan elkaar palen binnen hetzelfde gebouw mogen samengevoegd worden in één enkele privatieve eigendom indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren; hiervoor is geen bijzondere toelating vereist.

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de sterkte van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits een meerderheid van drie /vierde van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectieve eigenaars daarin toestemmen.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

#### Artikel 8 : STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie /vierde van de stemmen.

Dit betreft onder meer de ingangsdeuren van de privatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buiten uit zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

Deze beperking geldt niet voor de privatieve delen die in de basisakte als handelsruimte worden omschreven. Hieraan zullen alle wijzigingen van uitzicht mogen aangebracht worden voor zover het genot van de overige eigenaars niet op kennelijk overdreven wijze wordt gestoord.

#### Artikel 9 : GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaat deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars beslissend met een volstreekte meerderheid van de stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

#### Artikel 10 : PERSOONLIJKE LEIDINGEN

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaat gedeelten. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie /vierde van de stemmen.

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

#### HOOFDSTUK III : BEHEER VAN HET COMPLEX

##### Artikel 11 : ORGANEN

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering en een syndicus en eventueel door een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

##### Artikel 12 : TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN ALGEMENE VERGADERING

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering der mede-eigenaars van de betrokken onverdeeldheid, die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft. Zij kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals

verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling.

Nochtans kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn tevens tegenstelbaar aan eenieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privaatieve kavel en aan eenieder die houder is van een toelating tot bewoning, mits de kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding en verhuring.

Artikel 13 : TIJDSTIP BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen door de syndicus op datum en tijdstip door de syndicus in gemeenschappelijk overleg te bepalen op de eerste algemene vergadering, en op de plaats die in de oproeping wordt bepaald. Deze jaarvergadering moet in ieder geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisies voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.

De syndicus roept daarenboven de algemene vergadering bijeen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één /vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Tenslotte kan iedere mede-eigenaar eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergade-

ring te gelasten teneinde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Artikel 14 : WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING, QUORUM

De bijeenroepingen geschieden tenminste vijftien dagen en ten hoogste één maand op voorhand bij aangetekende brief of bij afgifte mits handtekening met datering op een naamlijst, door de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer 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 gedeelten bezitten.

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

Artikel 15 : AGENDA

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. Al de punten van de agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping. Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden. Indien er echter een algemene vergadering wordt bijeengeroepen dan kan iedere mede-eigenaar vragen dat bijkomende punten op de dagorde van die vergadering worden gezet, mits de syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven ten laatste acht dagen voor de vergadering bijeenkomt.

De syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 16 : LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING

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

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen op een algemene vergadering, niet-tegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is,

om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

De minderjarige zal steeds zonder meer geldig vertegenwoordigd zijn door één van zijn ouders - wettelijke vertegenwoordigers of voogd.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, zoals bij splitsing in vruchtgebruik en blote eigendom of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, erfpacht of opstal, wordt het recht tot deelname aan de beraadslagingen van de algemene vergadering geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

#### Artikel 17 : VOORZITTER EN SECRETARIS

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal kwotiteiten, en ingeval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstrekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

#### Artikel 18 : AANWEZIGHEIDSLIJST

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, echt verklaard door de voorzitter en de secretaris.

#### Artikel 19 : STEMKRACHT

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

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

#### Artikel 20 : VEREISTE MEERDERHEDEN

De beraadslagingen geschieden met een volstrekte meerderheid van stemmen behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs éénparigheid van stemmen vereist wordt door onderhavige statuten, door het reglement van orde of door de wettelijke bepalingen.

Wanneer éénparigheid vereist wordt, dan wordt hiermee bedoeld, niet alleen de instemming van alle leden die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn op de vergade-

ring, maar van al de mede-eigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders, en nietigstemmers aanzien worden als tegen het voorstel gekant. In de andere gevallen worden de onthoudingen en nietige stemmen niet meegeteld bij de uitgebrachte stemmen.

Drie /vierde van de stemmen is vereist voor :

- a) iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;
- d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reservekapitaal.

Vier /vijfde van de stemmen is vereist voor :

- a) iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) heropbouw van het onroerend goed of herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

Er wordt met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over :

- a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;
- b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;
- c) over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 21 : REGISTER

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal, die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend door de voorzitter en de secretaris na te zijn goedgekeurd door de algemene vergadering op het einde van diezelfde bijeenkomst. De syndicus deelt binnen acht dagen de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren.

Het register wordt bewaard op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

#### Artikel 22 : DUUR MANDAAT SYNDICUS

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

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

#### Artikel 23 : BEKENDMAKING BENOEMING

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van 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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, evenals de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

#### Artikel 24 : OPDRACHT SYNDICUS

De syndicus heeft onder meer tot opdracht :

- 1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;
- 2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register;
- 3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle mede-eigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering;

- 4° door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven;
- 5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhoud- of herstellingswerken suggereren;
- 6° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
- 7° de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, volgens de instructies van de algemene vergadering; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle mede-eigenaars, in de af te sluiten contracten;
- 8° het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het gebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;
- 9° aan elke persoon, die het gebouw bewoont 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 meegedeeld volgens de procedure vermeld in artikel 40;
- 10° de hierna vermelde gegevens binnen de vijftien dagen na de aanvraag mee te delen aan de notaris belast met het opstellen van een akte van eigendoms-overdracht :
  - de kosten van de werken voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
  - de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
  - de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de over-

dracht, maar waarvan de betaling pas nadien op-eisbaar wordt;

- de door de overdrager verschuldigde achterstallen zowel aan periodieke bijdragen als aan bijdragen verschuldigd voor niet-periodieke werken.
- een overzicht van de recente beslissingen van de algemene vergadering waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is.
- het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal.

11° op verzoek van de eigenaar van een kavel volgende gegevens meedelen aan de persoon aan wie deze laatste een zakelijk of persoonlijk recht op het goed, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend : de bepalingen uit de statuten, het reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden.

#### Artikel 25 : REKENINGEN

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een mede-eigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd. Een maand voor de gewone algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de mede-eigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering of de raad van beheer indien er één is benoemd, dient deze rekeningen en bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen.

De syndicus zal jaarlijks aan de mede-eigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

#### Artikel 26 : VERANTWOORDELIJKHEID EN VERVANGING SYNDICUS

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 welomschreven doeleinden. Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervanging wordt door de syndicus meege-deeld aan alle mede-eigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

Indien er een rechtsvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van mede-eigenaars, hetzij door de

vereniging van mede-eigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de mede-eigenaars van verwittigen bij brief binnen de acht dagen.

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

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.

Wanneer de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, kan de meest gereede mede-eigenaar optreden maar slechts onder de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 paragraphen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

#### HOOFDSTUK IV : GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

##### Artikel 27 : VERDELING LASTEN

De aan de mede-eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten. Opdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging.

De bijdragen in het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten gebeuren echter volgens het nut dat de respectievelijke privatieve delen eruit halen.

**De bijdragen in het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten bestemd voor exclusief gebruik, met name het onderhoud en eventueel de herstelling van 1° de trappenhall op het gelijkvloers, de trappen die leiden naar de verdiepingen, de trappenhallen op de verdiepingen, 2° de lift en liftkoker, en 3° de patio rond de trappenhallen en de lift, zullen uitsluitend gedragen worden door de eigenaars of de gebruikers van de eraan toegewezen privatieven, zoals hoger uiteengezet, en dit in verhouding tot het aantal privatieven dat er effectief gebruik van maakt.**

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de be-

rekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeerderen, zal hij alleen de last van deze vermeerdering moeten dragen.

#### Artikel 28 : MAATREGELEN DOOR SYNDICUS

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 27.

#### Artikel 29 : BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier /vijfde van de stemmen over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

#### Artikel 30 : ANDERE WERKEN

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van drie /vierde van de stemmen.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan elke mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens aan de rechter 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.

#### Artikel 31 : TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemene delen. Behalve in geval van dringende herstellingen, zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorzaakt zijn aan de syndicus, vergezeld door een mede-eigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij no-

dig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De mede-eigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met inachtneming van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Indien de eigenaar of de bewoner van het appartement voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van het appartement te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

#### Artikel 32 : BELASTINGEN

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden, zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

#### Artikel 33 : AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

De aansprakelijkheid voortspruitend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van mede-eigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar. Zelfs indien een mede-eigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging, zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het ogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voorzover 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.

#### Artikel 34 : UITKERING TEGOEDEN

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening uit hoofde van gemene delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

#### Artikel 35 : WERK- EN RESERVEKAPITAAL

Een maandelijks provisie zal door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven, zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke gedeelten, onderhoudskosten en verzekering- en beheerskosten.

Het bedrag van deze provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de aandeelhouders, en dit voor een periode van twaalf maanden. Zij zal moeten betaald worden voor de tiende dag van elke maand.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere mede-eigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies. De afrekening vermeld afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan Belasting over de Toegevoegde Waarde.

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing of het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij zij bij drie /vierde meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

#### Artikel 36 : GEDWONGEN INNING

Indien de mede-eigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van duizend frank wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loopt tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met vier procent.

#### HOOFDSTUK V : VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

##### Artikel 37 : INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR

Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Artikel 38 : VERVREEMDING - REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN

Ingeval van vervreemding deelt de syndicus bovendien op verzoek van de notaris de gegevens mee zoals die bepaald zijn in zijn bovenvermelde taakomschrijving. Vanaf de datum van de overdracht draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de mee te delen schulden en van de gewone lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars.

De uittredende mede-eigenaar is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld. Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft echter definitief verworven door de vereniging. Hij kan met de nieuwe eigenaar echter overeenkomen dat die hem zijn aandeel in het reservefonds vergoedt.

Artikel 39 : INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING EN DERGELIJKE

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar binnen de vijftien dagen de syndicus daarvan op de hoogte stellen bij aangetekende brief opdat deze de bepalingen uit statuten, reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen. De syndicus gaat hiertoe over binnen de acht dagen. Alle latere beslissingen van de algemene vergadering zullen de verkrijger eveneens meegedeeld worden door de syndicus. Door voormelde kennisgevingen door de verlener en de syndicus zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegenstelbaar.

De verkrijger die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of de wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen kan de rechter de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht

heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de mede-eigenaars. Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

#### Artikel 40 : TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE

De bewoner die voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dient een toegangssleutel van de privatieve delen te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

#### HOOFDSTUK VI : VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

##### Artikel 41 : AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemeene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de mede-eigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, stormen waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der mede-eigenaars, bewoners, huurders of burens jegens andere mede-eigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door haar aan te duiden maatschappij. De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de mede-eigenaars afzonderlijk en van de vereniging van mede-eigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere mede-eigenaars als van derden.

##### Artikel 42 : VERHOOGDE PREMIE

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel

dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

#### Artikel 43 : AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw en de herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen degene die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de privatieve gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve gedeelten. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de mede-eigenaars wier privaatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaande ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privatieve gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privatieve delen worden gedragen door de betrokken eigenaars.

Indien het gebouw niet of niet volledig wordt heropgericht, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privaatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbin-

ding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 45.

#### HOOFDSTUK VII : ONTBINDING EN VEREFFENING

##### Artikel 44 : ONTBINDING

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het oogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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 belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

##### Artikel 45 : VOORTBESTAAN

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.

##### Artikel 46 : VEREFFENAARS

Voor zover niet anders is bepaald in de 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 betreffende artikelen van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

##### Artikel 47 : AFSLUITING VEREFFENING

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten 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 rechtstvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

### **ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

De Heer Hypotheekbewaarder wordt bij deze uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van onderhavige akte.

### **BEVESTIGING VAN IDENTITEIT**

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van comparante op zicht van officiële stukken en identiteitskaarten.

### **WOONSTKEUZE**

Voor de uitvoering van onderhavige akte, kiest de comparante woonst in haar voormelde zetel.

### **WAARVAN AKTE**

Opgemaakt en verleden te Londerzeel, ter studie.

Datum als voormeld.

En na integrale voorlezing en toelichting van onderhavige akte, hebben de partijen, tegenwoordig of vertegenwoordigd zoals gemeld, samen met mij, notaris, de akte getekend.

(Volgen de handtekeningen)

Geregistreerd negentien rollen geen verzendingen te Meise, de drieëntwintigste april tweeduizend en zeven, boek 414 blad 87 vak 12. Ontvangen vijftientwintig euro (25 euro). De ontvanger Henri Rosseleth (getekend).