

Basisakte building te Sint-Niklaas, Ankerstraat 10/12
(01HC0835/120nm) **Rep. 6**

HET JAAR TWEEDUIZEND DERTIEN

Op zeven januari

Voor Ons **David HOLLANDERS de OUDERAEN**, Notaris te Leuven, geassocieerde van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "HOLLANDERS & ROBERTI", geassocieerde notarissen, met zetel te Leuven.

Is VERSCHENEN :

De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "**PROMENADE BUILDING**", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Bierbeek (3360 Korbeek-Lo), Oude Baan 106 bus 1, ingeschreven onder het ondernemingsnummer 0472.077.917.

De vennootschap werd opgericht ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op vierentwintig mei tweeduizend, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeventien juni daarna, onder nummer 20000617-191.

De statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor ondergetekende notaris op zevententwintig januari tweeduizend en zes, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig februari daarna, onder nummer 06039302.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel negen (9) van de statuten, door haar zaakvoerder, de heer VAN LOMMEN Ivan, geboren te Schoten op 26 mei 1961, wonende te Bierbeek (3360) Korbeek-Lo, Vengerhof 7, in die hoedanigheid benoemd in de oprichtingsakte.

Comparant waarvan de identiteit de instrumenterende notaris bekend is.

Hierna genoemd "**de eigenaar**" of "**de eigenaars**".

Die Ons Notaris gevraagd heeft de hiernavolgende basisakte op te stellen met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Sint-Niklaas, Ankerstraat 10/12, hierna beschreven.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De voornoemde verschijners zijn eigenaar van volgend onroerend goed :

Stad SINT-NIKLAAS - derde afdeling

Een building met grond en aanhorigheden, gelegen aan de Ankerstraat 10/12, gekadastriseerd volgens titel en volgens recente kadastrale legger sectie E, nummer 337B voor een oppervlakte van negentig centiare (90ca).

Oorsprong van eigendom

Hoger beschreven onroerend goed is eigendom van de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid " PROMENADE BUILDING " om het verkregen te hebben van de echtgenoten Werner Petrus Irma VAN ROYEN (°Temse 12.04.1951) en zijn echtgenote mevrouw Jeannine Emma VERCAUTEREN (°Temse 05.01.1953), te Temse ingevolge aankoopakte verleden voor ondergetekende notaris, met tussenkomst van notaris joost Vercouteren, te Beveren, op 1 februari 2007, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Dendermonde op 26 februari 2007 met referentie 055-T-12/02/2007 - 02649.

Oorspronkelijk behoorde voorbeschreven goed toe aan de echtgenoten Audomarus (genaamd Omer) Cyrillus Albertus VANDERHAEGE - DESCHEEMAEMKER Madeleine Therese om het verkregen te hebben blijkens akte verleden voor notaris Emile Verlinden te Sint-Niklaas op 19 september 1960, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Dendermonde op 12 oktober daarna, boek 1792 nummer 26.

Mevrouw Madeleine DESCHEEMAEMKER, voornoemd, is overleden te Wevelgem op 23 april 1962. Haar nalatenschap kwam toe aan haar echtgenoot voor de geheelheid in vruchtgebruik en voor het overige aan DESCHEEMAEMKER 1) Maria Magdalena, 2) Rachel Irma, 3) Pierre Joseph, 4) Palmyre Anna, 5) Gaston, 6) Sylvie Marguerite, hetzij elk een/zesde in blote eigendom.

De heer Omer VANDERHAEGHE, echtgenoot in eerste huwelijk met voornoemde mevrouw DESCHEEMAEMKER Madeleine, en in tweede huwelijk echtgenoot van mevrouw DESCHEEMAEMKER Palmyre Anna, is overleden te Kortrijk op 13 januari 1986, ingevolge de bepalingen van zijn eigenhandig testament de dato 31 januari 1985, neergelegd onder de minuten van notaris Marc Callens te Lendelede op 23 januari 1986, kwam zijn aandeel in voorbeschreven goed toe aan 1) de heer WITHOUCK Jan Jozef Gustaaf, 2) mevrouw GHYS Arlette Marie Gustaaf, 3) mevrouw GHYS Nicole Marie Joseph ieder voor één/derde onder voorbehoud van het vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote, mevrouw Palmyre DESCHEEMAEMKER.

De heer DESCHEEMAEMKER Gaston, voornoemd is overleden te Lille op 1 april 1988. Zijn nalatenschap, begrijpende een/twaalfde in het goed, is toegekomen aan zijn echtgenoten mevrouw WAESLYNCK Paulette voor de geheelheid in vruchtgebruik, en aan zijn vijf kinderen DESCHEEMAEMKER 1) Camille Gaston, 2) Annie Marie, 3) Pierre Philippe, 4) Thérèse Palmyre Madeleine, en 5) Vincent Willy Gaston, elk voor een/vijfde in blote eigendom, ingevolge een gifte

vervat in zijn huwelijkscontract verleden voor notaris Beyaert, te Bollezele op 4 augustus 1943.

Mevrouw DESCHEEMAEKER Marie Madeleine, voornoemd, is testamentloos overleden te Montreuil-sur-Mer op 28 oktober 1981. Ingevolge de wettelijke devolutie is haar nalatenschap vervallen aan haar vier kinderen, zijnde VANDECANDELAERE: 1) Thérèse Marie Madeleine, 2) Philippe Leopold Pierre, 3) Jean-Pierre, 4) Gaston Camille en aan de zes kinderen van haar vooroverleden dochter Paule Rachel, (gestorven 01.06.1981) zijnde MAERTENS a) Brigitte Marie-Paule Pharailde, b) Dominique Philippe Wilfried, c) Marie-Paule Thérèse Agens, d) Anne Marie Nelly Denise, e) Pierre Marie Charles en f) Isabelle Brigitte Marie.

Mevrouw DESCHEEMAEKER Rachel Irma, in leven ongehuwd, is overleden te Lendeledede op 7 maart 1995. Ingevolge de bepalingen van haar eigenhandig testament de dato 8 februari 1994 met bijvoegsel gedagtekend op 15 februari 1994, neergelegd onder de minuten van notaris Marc Callens te Lendeledede op 4 april 1995, is haar nalatenschap toegekomen aan:

A) de kinderen van wijlen haar zuster DESCHEEMAEKER Marie, zijnde VANDECANDELAERE 1) Thérèse, 2) Philippe, 3) Jean-Pierre, 4) Gaston en 5) de zes kinderen van haar vooroverleden nicht mevrouw Paulette VANDECANDELAERE, zijnde MAERTENS 1) Brigitte, 2) Dominique, 3) Marie-Paule, 4) Isabelle, 5) Anne, 6) Pierre, samen voor een/derde van haar nalatenschap.

B) de kinderen van wijlen haar broer de heer DESCHEEMAEKER Gaston, zijnde DESCHEEMAEKER 1) Camille, 2) Annie, 3) Pierre, 4) Thérèse, 5) Vincent, samen voor een/derde van haar nalatenschap, en

C) de kinderen van haar zuster mevrouw DESCHEEMAEKER Sylvie Marguerite, weduwe van de heer MAERTENS, zijnde MAERTENS Marie-Claire Godelieven Camille, 2) Pierre Camille Gérard, 3) Monique Marie Godelieva Josepha, 4) Nicole Maria Agnes, en 5) Ludo Omer Petrus, samen voor een/derde van haar nalatenschap.

Bij beschikking van de rechtbank van eerste aanleg te Kortrijk dd. 30/11/1995, werd inbezitstelling verleend aan voornoemde legatarissen van wijlen mevrouw DESCHEEMAEKER Rachel Irma.

Alle erfgenamen van wijlen Omer Cyrille Albert VANDERHAEGHE en zijn echtgenote mevrouw Madeleine Therese DESCHEEMAEKER, hebben vervolgens samen hoger beschreven onroerend goed verkocht aan de heer Bruno Jacques Godelieve Maria Ghislina DECRAENE (°Sint-Amandsberg 17.02.1963) en zijn echtgenote mevrouw Kristel Estella Gerardus VAN HOVE (°Sint-Gillis-Waas 18.04.1964), te Sint-Niklaas ingevolge verkoopakte verleden voor notaris Philippe VERLINDEN en

notaris André Depuydt, beiden te Rupelmonde op 18 april 1996, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Dendermonde op 21 mei daarna boek 4991, nummer 5.

Blijkens akte verleden voor notaris Philippe Verlinden te Sint-Niklaas op 7 januari 2003, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Dendermonde op 13 januari daarna onder nummer 55-T-13/01/2003-00383 hebben de heer DECRAENE Bruno en zijn echtgenote mevrouw VAN HOVE Kristel, beiden voornoemd, hoger beschreven onroerend goed verkocht aan de heer VAN ROYEN Werner en zijn echtgenote mevrouw VERCAUTEREN Jeannine, beiden voornoemd.

Bodemdecreet

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PROMENADE BUILDING verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

Hij verklaart met betrekking tot het goed, voorwerp van onderhavige akte, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de huidige of toekomstige eigenaars van privaatieve delen ervan 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.

Hij legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het in de voorafgaande uiteenzetting beschreven onroerend goed en dat werd afgeleverd door de OVAM op 11 oktober 2012.

De inhoud van dit bodemattest luidt : "

"...

2. *Inhoud van het bodemattest*

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten

..."

II. STATUTEN

Daar de eigenaars de horizontale verdeling van voormelde building wensen door te voeren, hebben zij besloten de hiervoor beschreven grond met de erop staande building te onderwerpen aan het regime van de mede-eigendom zoals bepaald door artikel 577-2 en volgende van het burgerlijk wetboek.

Na deze uiteenzetting hebben zij Ons Notaris verzocht authentieke akte te verlijden van de statuten, die de

basisakte en het reglement van mede-eigendom omvatten, overeenkomstig artikel 577-4 van het burgerlijk wetboek.

1. Rechtspersoon

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van het gebouw Ankerstraat 10/12**".

De zetel wordt gevestigd in het gebouw te (9100) Sint-Niklaas, Ankerstraat 10/12.

De jaarvergadering wordt elk jaar gehouden in de tweede helft van de maand

2. Plannen, vergunningen en intenties

Voor het hiervoor beschreven onroerend goed werden volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd :

- door de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen afgeleverd op 12 augustus 2004 (dossiernummer 46021/28347/B/2004/5) voor het wijzigen van winkel naar appartement en verbouwen van voorgevel / Verbouwen van/tot of uitbreiden van meergezinswoning;
- door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Sint-Niklaas afgeleverd op 2 mei 2012 (dossiernummer 46021/28347/B/2012/125) voor het verbouwen van gevel / Verbouwen van/tot of uitbreiden van meergezinswoning;

De plannen van het gebouw zullen aan onderhavige akte gehecht blijven.

Deze plannen bestaan uit 2 bladen:

Alle plannen worden door de comparant en Ons notaris "ne varietur" ondertekend en worden samen met deze akte ter registratie aangeboden. Zij vormen er één geheel mee en moeten derhalve in die samenhang worden geïnterpreteerd.

Op basis van de verklaringen van de eigenaar, het stedenbouwkundig uittreksel en de stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door de stad Sint-Niklaas op 16 oktober 2012 en het hypothecair getuigschrift, vermeldt ondergetekende notaris:

- 1° dat voor het hiervoor beschreven onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen uitgereikt werden :
- dossiernummer 46021/28347/B/2004/5 wijzigen van winkel naar appartement en verbouwen van voorgevel; verbouwen van/tot of uitbreiden van meergezinswoning de dato 12-08-2004;
 - dossiernummer 46021/28347/B/2012/125 verbouwen van de gevel; verbouwen van/tot of uitbreiden van meergezinswoning de dato 02-05-2012;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed is : woongebieden

3° dat voor het goed geen dagvaardingen werden uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1. of 6.1.41. tot en met 6.1.43. van de Codex, noch enige in de zaak gewezen beslissing;

4° dat op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1. van de Codex;

5° dat er voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is ;

6° dat voor de overdracht van het goed geen as-buultattest uitgereikt en gevalideerd is krachtens artikel 4.2.12, paragraaf 2, 2° van de Codex.

3. Juridische verdeling van het complex

De bovenbeschreven building bestaat enerzijds uit privaatieve delen of elementen waarop de eigenaars een privaatief en uitsluitend recht kunnen uitoefenen en anderzijds gemeenschappelijke delen of elementen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid toebehoren aan gezamenlijk de eigenaars der privaatieven, elk voor een bepaald aandeel.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend duizendsten, die aan de privaatieve delen worden verbonden volgens de hierna vermelde quotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt elke privaatieve kavel, daarin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en de grond, vanaf heden een onderscheiden bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan worden over beschikt of met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

4. Beschrijving van de building

4.1. Regels

Voor de duidelijkheid in de aanduidingen met betrekking tot de begrippen 'links', 'rechts', 'vooraan', 'achteraan', wordt er overeengekomen dat men zich op de Ankerstraat 10-12 bevindt, met zicht op de voorgevel van de building.

4.2. Algemeen

De building bestaat uit één gebouw gelegen aan de Ankerstraat; het bevat 4 bovengrondse verdiepingen (gelijkvloers inbegrepen).

4.3. Beschrijving van de privaatieve kavels overeenkomstig de plannen

4.3.1. Principe

Het betreft de gedeelten van het gebouw die bestemd zijn om het voorwerp uit te maken van een exclusief of

privatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privatief of kavel genoemd.

4.3.2. Toepassing

Volgende delen zijn onder meer privatief:

A. de samenstellende en vormgevende delen van het privatief en zijn private toebehoren binnen het privatief, zoals:

- de vloeren, uit welke materialen ook vervaardigd;
- de plafonnering met versiering;
- de vensters, omvattende de ramen, de ruiten en de eventuele luiken;
- de binnenmuren en schotten met hun deuren, hun bekleding en bedekking, uitgezonderd indien zij bijdragen tot de stevigheid van het gebouw;
- de mede-eigendom van de muren welke een privatief scheiden van een ander privatief;
- de toegangsdeuren der privatieven;
- de leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, alsook de afloop- en afvoerbuizen en hun respectieve verluchttingsapparaten binnen het privatief en die er uitsluitend voor dienen;
- het schrijnwerk;
- de verwarmingsketels, radiatoren en buizen van verwarming evenals de sanitaire inrichting binnen ieder privatief;

B. de bijhorigheden welke zich buiten het eigenlijk privatief bevinden maar uitsluitend dienen voor deze privatieve eigendommen. Deze zijn ten aanwijzende titel:

- de drukknoppen en de naamplaatjes van de parlofoon;
- de deurbellen aan de inkom van de privatieven;
- de brievenbussen;
- de naamplaten;
- de particuliere tellers, afsluitkranen, zekeringen en leidingen van water, gas en elektriciteit.

4.3.3. Opsomming

Op het gelijkvloers

- een appartement busnummer **12**, bestaande uit woonkamer met kookhoek, slaapkamer, douche, WC en koer;

Op het eerste verdiep

- een appartement busnummer **10/001**, bestaande uit inkom, living, keuken, berging, slaapkamer met terras, gang, 2^{de} slaapkamer, badkamer;

Op het tweede verdiep

- een appartement busnummer **10/002**, bestaande uit inkom, living, keuken, berging, slaapkamer met terras, gang, 2^{de} slaapkamer, badkamer;

Op het derde verdiep

- een appartement busnummer **10/003**, bestaande uit inkom, living, keuken, berging, slaapkamer met terras, gang, 2^{de} slaapkamer, badkamer.

4.4. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

4.4.1. Principe

De grond en de delen van de constructies die bestemd zijn of dienen voor al de kavels zijn gemeenschappelijk.

4.4.2. Toepassing

Volgende delen zijn ondermeer gemeenschappelijk:

- de fundering en de ruwbouw met zijn steunmuren, draagbalken, gewelven en ruw metselwerk;
- de gevels met hun bekleding en al hun versieringen;
- de daken van de het gebouw, met hun goten en bedekking;
- de rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen;
- het net van riolen en bijhorigheden;
- alle elektriciteitsleidingen die de gemeenschappelijke lokalen bedienen;
- de afloop- en afvoerbuizen voor regenwater en huishoudelijk water, met hun respectieve verluchttingsinstallaties, behoudens die gedeelten die bestemd zijn voor het uitsluitend gebruik van een privaatief;
- alle kokers, lichtputten, rook- en luchtkanalen, alle leidingen, buizen en dergelijke die niet ten dienste staan van één enkel privaatief;
- alle schilderingen aan de buitenzijde van het gebouw, alsmede de binnenschilderingen van de gemeenschappelijke delen;
- iedere ruimte voor de distributietellers;
- het trappenhuis en de overlopen met de trappen tot op de derde verdieping;
- de blusapparaten in het gemeenschappelijk trappenhuis;
- de installatie van de parlofoon of videofoon in verbinding met de inkom, het systeem van de deuropening en de gemeenschappelijke belinstallatie.
- de liftinstallatie met liftkooi van gelijkvloers tot op de derde verdieping;

4.4.3. Opsomming

4.4.3.1. Gelijkvloers

- De inkomhal met gemeenschappelijke inkomdeur, het trappenhuis en overloop met trappen en de (lucht)kokers al dan niet voorzien van de leidingen voor allerlei nutsvoorzieningen en de liftkoker met lift.

- de gallery

4.4.3.2. De 1^{ste}, de 2^{de} en de 3^{de} verdieping

Het trappenhuis en overloop met trappen, de lichtputten, en de (lucht)kokers al dan niet voorzien van de leidingen voor allerlei nutsvoorzieningen en de liftkoker met lift.

5. Quotiteiten

De gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond worden aan de privatieven verbonden in de volgende verhoudingen, bepaald op grond van berekening opgemaakt door architect Paul Warmenbol te Aartselaar de dato 4 december 2012:

5.1. gelijkvloers

- appartement busnummer 12: tweehonderd en vijf/duizendsten
205/1.000

5.2. 1^{ste} verdieping

- appartement busnummer 10/001: tweehonderdvijfenzestig/
duizendsten 265/1.000

5.3. 2^{de} verdieping

- appartement busnummer 10/002:
tweehonderdvijfenzestig/duizendsten 265/1.000

5.4. 3^{de} verdieping

- appartement busnummer 10/003 : tweehonderdvijfenzestig
/duizendsten 265/1.000

Totaal: duizend duizendsten 1.000/1.000

6. Reglement van mede-eigendom

Dit reglement stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden van de vereniging van mede-eigenaars, zo tegenwoordige als toekomstige. Deze rechten en plichten gaan eveneens over op alle rechtsopvolgers.

Het omvat verder de wijze van bijeenroeping, de werking en de bevoegdheid van de algemene vergadering, en richtlijnen in geval van vernietiging van het gebouw.

De eigenaars van een privaatief verbinden zich ertoe om in alle akten van aanwijzing of overdracht van eigendom of genot, inbegrepen de huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, alsook alle regelmatig genomen of te nemen besluiten van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Bij ontstentenis van een akte of een geschrift zal het enkele feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter bewoner te zijn, de verplichting meebrengen al de

voorschriften ter zake stipt na te leven. Iedere mede-eigenaar moet de verplichtingen van dit reglement ook stipt naleven ten overstaan van de eventuele huurders van een privaatief.

AFDELING 1.- RECHTSPERSOONLIJKHEID.

Artikel 1: Begin - Naam - Zetel - Vermogen

a) Krachtens artikel 577-5 paragraaf 1 van het burgerlijk wetboek verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

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

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de benaming: "vereniging van mede-eigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw.

c) Zij heeft haar zetel in het gebouw.

d) 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.

e) De tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

f) alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

AFDELING 2.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 2. Algemene interpretatieregels.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 3. Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

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

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Artikel 4. Uitzicht van privatieve kavels.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan de ramen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk be- diende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Het is de mede-eigenaars verboden een alarminstallatie te laten plaatsen in hun privatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privatieve kavel.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

Artikel 5. Werken aan privatieve kavels.

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

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

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

Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 6. Voorschriften over het gebruik.

De kavels op de verdiepingen zijn enkel bestemd voor privé-bewoning en, voor zover niet strijdig met enige wetsbepaling, als kantoorruimte of voor een vrij beroep. Op het gelijkvloers is, mits de nodige vergunningen, een winkel, in de ruimste zin van het woord toegelaten, met uitsluiting van het uitbaten van een sexshop, viswinkel, begrafenisonderneming, dansgelegenheid. Horecaactiviteit en gelegenheid voor afhaalmaaltijden (pitabar, frituur, ...), is wel toegestaan

De eigenaar van elk privaatief is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of omgekeerd.

De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Huisdieren zijn niet toegelaten, tenzij mits schriftelijk akkoord van alle mede-eigenaars.

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie indien de promotor beslist hiervoor een berging of locatie aan te wenden.

De gemeenschappelijke delen mogen niet gebruikt worden als bergplaats of voor het uitvoeren van huishoudelijk werk.

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven.

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht, zoals omschreven in nagemeld artikel 40 g.

Artikel 7. Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 8. Verhuring.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpeijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpeijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privaatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privaatieve kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privaatieve kavel is verboden.

Artikel 9. Toezicht.

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

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privaatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privaatieve kavel bevinden.

AFDELING 3. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 10. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Artikel 11. Toepassing van deze regel.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke delen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 12. Antennes en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en parabolantennes voor het opvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of gevels geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 13. Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 14. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde redenen tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 15. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

AFDELING 4. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 16. Quotiteiten.

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikskosten, taksen en lasten betrekkelijk de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen in principe door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

De hierna vermelde kosten worden evenwel tussen de mede-eigenaars omgeslagen volgens het nut dat hun respectieve kavels ervan hebben: de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke trappen, trappenhuisen, alsook van het verbruik van de stroom voor de verlichting ervan, zullen gedragen worden door alle eigenaars van privaatdelen in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

Artikel 17. Verdeling verbruikskosten.

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts

afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken.

Artikel 18. Werk- en reservekapitaal.

Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

De betaling wordt periodisch 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 periodische 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 zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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

Artikel 20. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de

vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 21. Overdracht van een kavel.

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

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

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

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

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

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

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

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten 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.

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 22. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

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

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

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

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

Artikel 23. 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 privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringswet 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.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

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

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

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 24. Aansprakelijkheidsverzekering.

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het 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 privaat als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaat kavel in het gebouw.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, aangesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 25. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het herop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

AFDELING 5.- DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 26. Omschrijving.

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

Artikel 27. Bevoegdheid.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op :

a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,

b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 28. Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 29. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de laatste 15 dagen van de maand oktober, en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

Artikel 30. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

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

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

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

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 31. Samenstelling algemene vergadering.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 32. Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig

of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

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

Artikel 33. Bureau van de vergadering.

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 34. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 %

bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

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

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

Artikel 35. Meerderheidsvereisten.

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

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

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie / vierde der stemmen:

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

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

c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

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

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

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier / vijfde der stemmen:

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

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

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

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

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

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

g. onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

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

Artikel 36. Notulen van de algemene vergaderingen - mededeling - tegenwerpelijheid.

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in

een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 37. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

AFDELING 6. DE SYNDICUS.

Artikel 38. Algemene opdracht.

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

Artikel 39. Benoeming.

De eerste syndicus zal aangewezen worden door de eerste algemene vergadering; bij ontstentenis daarvan, zal hij

aangesteld worden bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

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

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

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

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van 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 40. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of

persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

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

d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus 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;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

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

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

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

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

u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

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

Artikel 41. Bevoegdheid.

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

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

Artikel 42. Aansprakelijkheid.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de

toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

Artikel 43. Vergoeding.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

AFDELING 7. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 44. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

AFDELING 8. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 45. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

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

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

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

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

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

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

AFDELING 9. REGLEMENT VAN ORDE.

Artikel 46. Vaststelling reglement van orde.

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 47. Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

Indien een reglement van orde wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

De bepalingen van het reglement van orde zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

AFDELING 10. DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 48. Keuze van woonplaats.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

7. Erfdienstbaarheden / Bijzondere voorwaarden

Door de juridische verdeling van het goed in kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen, zo tussen de verschillende private kavels en als tussen de bijzondere afzonderlijke gemeenschappen die eventueel worden gevestigd. Deze erfdienstbaarheden en gemeenschappen ontstaan uit de aard en de indeling van de building of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, in de plannen van de architect en in de overeenkomsten tussen de verkoper en de kopers van private kavels.

8. Overgangsbepalingen: rechten van de eigenaar

De eigenaar heeft het recht zonder nieuwe instemming van de andere mede-eigenaars, zelfs wanneer dit werken of wijzigingen aan de gemeenschappelijke gedeelten of zaken meebrengt:

- de binnenschikking van de privaatieve ruimten te wijzigen;

- de privaatieve lokalen van twee kavels die geheel of gedeeltelijk naast of boven elkaar liggen, te verenigen tot één enkele kavel en ze onderling te verbinden of te verenigen;

- een kavel te splitsen in twee of meer kavels.

Alleen hij beslist dan over de herberekening van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten: in elk van deze gevallen wordt het totaal van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, van de verenigde of gesplitste kavels, niet gewijzigd, maar het aandeel van de nieuw ontstane kavels zal binnen dit totaal worden bepaald, rekening houdende met de oppervlakte en de daaruit voortvloeiende wijziging in waarde.

9. Slotbepalingen

9.1. Voor alles wat in deze basisakte niet is voorzien, moeten de mede-eigenaars zich schikken naar de wet en de besluiten van de algemene vergadering.

9.2. In geval van meningsverschil tussen één of meer mede-eigenaars, en/of de syndicus, betreffende de interpretatie van de statuten en het huishoudelijk

reglement, moet het geschil ter verzoening worden voorgelegd aan de algemene vergadering. Komt geen overeenkomst tot stand, dan zal de meest gerede partij het geschil onderwerpen aan de bevoegde vrederechter. De betrokken mede-eigenaars kunnen evenwel steeds overeenkomen het meningsverschil te onderwerpen aan een arbiter als bepaald in het gerechtelijk wetboek.

9.3. De eigenaars verklaren keuze van woonplaats te doen in hun voormelde woonplaats.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats kiezen op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gegeven. Bij gebrek aan een dergelijke keuze van woonplaats, wordt de mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

9.4. Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem is aangetoond op zicht van de identiteitskaart.

9.5. De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting een inschrijving te nemen naar aanleiding van de overschrijving van deze akte, alsook van de overschrijving van de bijlagen (verslag, vergunning en plannen) gehecht aan deze akte.

9.6. Bij het verlijden van de overdragende akten zal elke verwerver van een appartements, ter ontlasting van de eigenaar, een forfaitair aandeel in de kosten van onderhavige akte betalen.

III. BIJLAGEN

Volgende bijlagen worden Ons, Notaris door de voormelde eigenaar overhandigd, om aan deze akte te worden gehecht:

- attest architect;
- de goedgekeurde plannen.

ARTIKEL 9 - VENTÔSEWET

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

RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht op geschriften verschuldigd op onderhavige akte bedraagt vijftig euro (50 EUR).

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit recht in zijn handen betaald werd.

WAARVAN AKTE

Opgesteld en verleden te Leuven, op het kantoor van notaris David HOLLANDERS de OUDERAEN, datum voormeld.

En na toelichting van de akte en integrale voorlezing ervan, hebben de verschijners met Ons, Notaris, getekend.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.

Geregistreerd twintig bladen vier renvooien
Te Leuven 2^{de} kantoor der Registratie
Op 21 jan. 2013 boek 1372 blad 38 vak 14
Ontvangen : vijfentwintig euro (25 EUR)
De Ontvanger : DE CLERCQ G.
(getekend)

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van Dendermonde 2.
Ref. : 55-T-17/01/2013-00786