Statuten van het gebouw
te Leuven (Heverlee), Naamsesteenweg 25
tld: 4.7.2013
rep: 423. JVL/5733/13295

Het jaar tweeduizend dertien.
Heden vier juli.
Voor mij, **Anne-Mie Szabo,** notaris, vennoot van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "notaris Anne-Mie Szab6", met zetel te 2300 Turnhout, Grote Markt, 21, BTW BE 0862.389.980, RPR Turnhout.

Zijn verschenen:

1. …
2. …

Die mij verzoeken te acteren wat volgt:

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

Voormelde comparanten zijn eigenaars van volgend onroerend goed, ieder voor de onverdeelde helft volle eigendom:

Onder de stad Leuven, twaalfde afdeling, Heverlee, derde afdeling:
Een gebouw op en met grand en alle verdere aanhorigheden staande en gelegen aan de Naamsesteenweg 25, gekend volgens de laatste overgeschreven eigendomstitel en huidig kadaster sectie E nummer 345/R/2 groat drie are vijftig centiare (03a 50ca).
Waarvan de privatieve kavels zullen warden verkocht en met elke kavel tevens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de grand dat aan deze kavels is verbonden.
De oprichting van de gebouwen is gebeurd overeenkomstig de bouwplannen die aan deze akte zullen gehecht warden.
Dertigjarige oorsprong van eigendom:
…

Bodemdecreet.

1. De comparanten verklaren dat er op de grand, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten geen risicoinrichting gevestigd is of was als bedoe!d in artikel 6 van het Bodemdecreet.
2. De comparanten leggen het bodemattest voor dat betrekking heeft op voorschreven goed, dat werd afgeleverd door de OVAM op 11 maart 2013.
De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt :
"2 Inhoud van het bodemattest
De OVAM beschikt voor deze grand niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.
Dit bodemattest vervangt a/le vorige bodemattesten."
3. De comparanten verklaren geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven

tot een saneringsplicht, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
4. Het is elke eigenaar verboden in zijn privatieve kavel of in de gemeenschappelijke delen een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet.
Indien een eigenaar handelt in strijd met deze verbodsbepaling, kan de syndicus, zodra hij van die overtreding kennis heeft, de betrokken eigenaar verplichten tot verwijdering en ophouding van de verboden inrichting of activiteit en tot alle schadevergoedingen, onverminderd de aanwending van andere rechtsmiddelen.
De eigenaar die gehandeld heeft in strijd met deze verbodsbepaling zal gehouden zijn alle schade te vergoeden die zijn optreden kan berokkenen aan de andere mede-eigenaars en aan derden en zal eveneens alle kosten dragen in verband met de verplichtingen opgelegd door afdeling II van het hoofdstuk VIII van het bodemdecreet.

STATUTEN VAN HET GEBOUW
(basisakte + reglement van mede-eigendom)

Thans verklaren de comparanten dat zij voornemens zijn de verschillende appartementen waaruit het goed is samengesteld, afzonderlijk te verkopen.
De comparanten verklaren 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 een privatieve kavel wordt overgedragen.

BENAMING VAN HET GEBOUW

Het gebouw krijgt de benaming **"Vereniging van mede-eigenaars, te Heverlee, Naamsesteenweg 25".**

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

Onderhavige akte zal warden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor. Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking vanaf het ogenblik dat minstens een privatieve kavel wordt vervreemd.
De hierna twee aangehaalde voorwaarden dienen vervuld te zijn wat de vervreemding betreft:
a) het eigendomsrecht dient te zijn overgedragen;
b) de overeenkomst dient vaste datum te hebben.
De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt vanaf dat ogenblik rechtspersoonlijkheid en is een privaatrechtelijke rechtspersoon met burgerlijk doel.
Zij bestaat voor onbepaalde duur.
Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars valt samen met het kalenderjaar.
Het eerste boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt

vanaf het moment waarop de verenlging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verwerft tot 31 december 2014.
De verenigIng draagt de benaming **"Vereniging van mede-eigenaars, te Heverlee, Naamsesteenweg 25"** of in het kart **"VME, te Heveriee, Naamsesteenweg 25".** Zij heeft haar zetel in het gebouw.
Alie documenten uitgaande van de verenlglng van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.
De vereniging 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.
Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, warden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.
VVeigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel, voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.
Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

Aan deze akte worden gehecht om er een geheel mee uit te maken na *"ne varietur* " te zijn ondertekend door partijen en mij, notaris:

1) een kopie van de stedenbouwkundige vergunning, afge!everd door het College van Burgemeester en Schepenen van Leuven in zitting van 11 februari 2011;
opm: de verkopers verklaren te hebben voldaan aan de plicht om minsten 5 fietsenstallingen (ter plaatse) te voorzien en 3 staanplaatsen (vlakbij op een ander terrein) volgens de geldende verordening.

2) een kopie van de goedgekeurde bouwplannen (met de stempel van de gemeente) die zijn opgemaakt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Vandamme Vanreusel architecten" met zetel te 2300 Turnhout, de Merodelei 51, te weten plannummers 1003 UV 1/2 en 1003 UV 2/2.
Deze plannen vormen met huidige akte een geheel en alles

dient uitgelegd en gelezen te warden, het een in functie van het andere.
Zo in de praktische uitvoering van de plannen verschillen ontstaan zijn ten opzichte van de vergunde plannen, dan zijn deze !outer van technische of praktische aard en geven deze geen aanleiding tot het aanvragen van een nieuwe stedenbouwkundige vergunning.
ledere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten, alsook uit de voorschriften vervat in hoger vermelde stedenbouwkundige vergunning.
Deze plannen en stedenbouwkundige vergunning warden *"ne varietur"* ondertekend door de partijen en mij, notaris, om mee ter registratie aangeboden te warden. Zij moeten evenwel niet ter overschrijving op het hypotheekkantoor warden aangeboden.

GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN.

De comparanten verklaren zich het recht voor te houden om volgende handelingen te verrichten, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, te weten:
1. een of meerdere lokalen van het ene appartement naar het andere over te brengen; en in het algemeen de samenstelling te wijzigen van de niet overgedragen appartementen;
2. een tussenmuur te verplaatsen, te verwijderen of bij te voegen om de inrichting van een privatieve kavel te wijzigen;
3. twee of meerdere privatieve kavels samen te voegen;
4. sommige privatieve gedeelten die niet afgesloten zijn, af te sluiten of dicht te metselen, of om muren en afsluitingen te verwijderen.

De uit te voeren wijzigingen zullen geen schade mogen toebrengen aan de structuur en de stevigheid van het gebouw.
Zij zullen het totaal aantal duizendsten der gemene delen niet kunnen wijzigen, evenmin als het aandeel in de gemene delen van een privatieve kavel.
Bij splitsing of samenvoeging van kavels ingevolge hetgeen voorafgaat is geen wijzigende basisakte vereist zolang de aandelen in de gemene delen van de gesplitste of samengevoegde kavels na splitsing of samenvoeging dezelfde is als voorheen;
5. de plannen te wijzigen om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
6. bepaalde materiaal-, installatiekeuzes of andere keuzes te veranderen opdat het gebouw zou voldoen aan de vigerende wetgeving, de normen en de regels van goed vakmanschap, bijvoorbeeld maar niet limitatief: de afmetingen van de voorziene technische kokers wijzigen, de dimensies van de wanden wijzingen, enzoverder.

MANDAAT.

De comparanten zullen gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen warden in uitvoering van de

rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.
Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vererng1ng van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de hypotheekbewaarder.
Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf heden aan de comparanten onherroepelijk mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

HOOFDSTUK 1. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW EN VERDELING IN PRIVE- EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN HET GOED.

Onder de stad Leuven, twaaifde afdeiing, Heveriee, derde afdeling:
Een APPARTEMEf\ITSGEBOUVv' op en met grond geiegen aan de Naamsesteenweg 25, sectie E nummer 345/R/2 groot 03 are 50 centiare, bestaande uit een **hoofdgebouw** (zijnde het gebouw met het schuine dak en het deel plat dak op het plan aangeduid als "nieuw plat dak") en het **bijgebouw** (zijnde de achtergelegen kantoorruimte op het plan aangeduid als "bestaand plat dak").

AFDELING 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS.

Artikel 1. Omschrijving begrip kavels.

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privatief gedeelte of kavel genoemd.
De termen "links" en "rechts" hierna dienen gelezen te warden het eigendom bekijkend vanaf de Naamsesteenweg.
Op de **gelijkvloerse verdieping** bevinden zich kantoorruimten.
Op de **eerste verdieping** en de **tweede verdieping** bevindt zich telkens een appartement.
Op de **derde en vierde verdieping** bevindt zich een duplex-appartement, hierna in de statuten oak appartement genoemd.

Artikel 2. Opsomming privatieve kavels.

Kavel 1, zijnde de kantoorruimten op het gelijkvloers, begrijpend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
de kantoorruimten met toegangsdeur in het hoofdgebouw, het volledige bijgebouw, zijnde de volledige constructie inclusief het

deel van het dak aangeduid op het plan als "bestaand plat dak",
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderdzevenenveertig/duizendsten (247/1.000sten) in de gemene delen van het hoofdgebouw en vijfhonderdvierentwintig/duizendsten (524/1.000sten) in de grond.

Kavel 2, zijnde het appartement op de eerste verdieping, begrijpend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhal, berging-wasplaats, we, eethoek-zithoek-keuken met terras, slaapkamer met douchekamer.
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderdentien/duizendsten (210/1.000sten in de gemene delen van het hoofdgebouw en honderddrieendertig/duizendsten (133/1.000sten) in de grond.

Kavel 3, zijnde het appartement op de tweede verdieping, begrijpend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhal, berging-wasplaats, we, zithoek-eethoek-keuken met terras, slaapkamer met douchekamer.
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderdentien/duizendsten (210/1.000sten in de gemene delen van het hoofdgebouw en honderddrieendertig/duizendsten (133/1.000sten) in de grond.

Kavel 4, zijnde het appartement (een duplex-appartement) op de derde en vierde verdieping, begrijpend:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
op de derde verdieping: inkomhal-nachthal-vestiaire, berging-wasplaats, we, slaapkamer een met douchekamer-dressing en terras, slaapkamer twee met douchekamer, draaitrap naar de vierde verdieping;
- op de vierde verdieping: zithoek-eethoek-keuken, dakterras
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
driehonderddrieendertig/duizendsten (333/1.000sten) in de gemene delen van het hoofdgebouw en tweehonderdentien/duizendsten (210/1.000sten) in de grond.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN.
Terrassen.
Het genot van de terrassen is privatief bij de appartementen waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven. De bekleding van de terrassen is eveneens privatief. Voor het overige zijn de terrassen (ruwbouw) gemeenschappelijk.
De terrassen zijn aangeduid op de plannen.
De kosten van onderhoud van de terrasbekleding, de bevloering en de balustrades, evenals de eventuele vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus teneinde de

harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen lastens de gemeenschap en als gemeenschappeiijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van het hoofdgebouw ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privatief.
Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.
De bewoners van gezegde privatieve eenheden dienen toegang te geven tot deze terrassen voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

Toegang - Bestemming van de grond.

De toegang tot de appartementen moet steeds vrij blijven en mag nooit belemmerd worden om welke reden ook, behoudens met akkoord van de syndicus voor een zo kort mogelijke tijdspanne (bijvoorbeeld om noodzakelijke werken uit te voeren of voor een verhuizing).
De comparanten houden zich het recht voor delen van de grand een andere bestemming te geven, bijvoorbeeld het plaatsen van brievenbussen.

Fietsenstallingen:

Het deel van de koer/tuin dat niet als privatief gebruiksrecht werd toegekend aan de kavel 1, zoals in deze gezegd, zal aangewend worden voor minimaal 3 fietsenbergingen voor de appartementen, en kavel 1 zal op haar beurt instaan voor de creatie en het behoud van 2 fietsenbergingen, zoals dit werd opgelegd als voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning.

Raamopeningen:

De raamopeningen voorzien in de linker zijgevel, gezien vanuit de Naamsesteenweg, die uitkijken op het domein van de stad Leuven, aangeduid op een geveltekening als R04, R10, R14 en R18, zullen op eerste verzoek van de stad Leuven, of de eigenaar van het openbaar domein, dienen te worden verwijderd inclusief de raamdorpels, en dichtgemetseld, indien zulks nodig blijkt voor de realisatie van een nieuwbouwproject palend aan deze zijgevel en dit op kosten van de mede-eigenaars en dit in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het hoofdgebouw.

E. VOORBEHOUD BIJ GEMEENMAKING

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behouden de comparanten zich 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. Zij krijgen hierbij onherroepelijke volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

F. 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 meer voor de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

Bovendien zal op elke privatieve kavel een eeuwigdurende erfdienstbaarheid gevestigd warden voor de doorgang van alle leidingen, kanalisaties en pijpen nodig voor alle hoger liggende, lager liggende en nevenliggende lokalen.

Verder wordt volgende erfdienstbaarheid van overgang voor voertuigen en voetgangers gecreeerd:

Artikel 3. Onderdelen van privatieve kavels.

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven, te weten:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het kozijnwerk, het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de balustrades, de bevloering en de bekleding van de terrassen;
- de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;

de sanitaire installaties;

de schrijnwerkerij;

de eventuele apparaten van parlofoon en deuropener;

de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

de drukknopjes en naamplaatjes;

- de bellen aan de inkomdeur;
- de brievenbussen aan de gevels of in de voortuinstrook;

behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

AFDELING 3. BESCHRIJVING VAN DE

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 4. Omschrijving begrip aandelen.

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

Artikel 5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen:

Gemeenschappelijke delen van het hoofdgebouw.

1- Ondergrondse verdieping:

de liftschacht en machinekamer, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en ieidingen, de funderingsmuren, septische en andere putten en putjes, rioleringen, afvoerleidingen, leidingen van water, eiektriciteit en andere nutsvoorzieningen, de aardingslus, en in het algemeen alle lokalen, installaties, elementen en delen dienende tot gemeenschappelijk nut.

2- Gelijkvloers:

de buitenmuren, de inkomhal met inkomdeur van de appartementen, de doorgang voor fietsen, de traphal met trappen naar de verdiepingen, de lift met lifthal en liftschacht, de overdekte buitenruimte en de fietsenstalling, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen en meters, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

3- De eerste tot en met vierde verdieping:

de traphal met trappen, de lift met lifthal en liftschacht, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

4- Niveau van het dak:

het dak met zijn bekleding, de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, licht en luchtscheppingen, de koepels en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

Gemeenschappelijke delen van het ganse complex:

De ganse grondoppervlakte, zowel bebouwd als onbebouwd, het gemeenschappelijk buizennet van de riolering, afvoerleidingen, goten en putten, de gemeenschappelijke leidingen en installaties van water, elektriciteit en andere distributiediensten, en in het algemeen alle delen van het ganse complex bestemd tot het gebruik van alle kavels van het complex.

Artikel 6. Zaken die slechts tot gebruik van enkele mede-eigenaars dienen

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen verdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 17 hierna.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, warden 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:

Bijzonder gebruiksrecht nummer 1.

De rechtse inkomdeur met inkomhal naar de appartementen evenals de trappen met traphal en de lift met haar toebehoren, de doorgang fietsen en de overdekte buitenruimte en fietsenstalling, dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de appartementen op de verdiepingen.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 2 :

- Het gedeelte van de koer/tuin aangeduid in groene kleur op het goedgekeurde bouwplan dient tot het uitsluitend gebruik en genot van de kavel 1, toebedeeld, evenwel zal deze kavel eveneens de toegang 'doorgang fietsen' mogen gebruiken.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 3 :

- Aan kavel 1 wordt het privatief genot toebedeeld van het deel van de koer/tuin zoals dit deel staat afgebeeld in groene kleur kleur op het goedgekeurde bouwplan, en dit is 7,50 meter diep gemeten vanaf de achterste deur van de 'toegang fietsen' zoals afgebeeld op het bouwplan, zodat deze kavel aldus zorg dient te dragen voor de creatie en het behoud van 2 van de 5 fietsenbergingen die als voorwaarde zijn opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning, en hetwelk door kavel 1 mag warden afgesloten met een poortje.
- Het restant van de koer zal dienen als berging voor de fietsen van alle kavels behalve kavel 1, zoals de stedenbouwkundige vergunning dienaangaande oplegt.

AFDELING 4. VERDELING VAN DE GEMENE AANDELEN.

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Deze werden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door ondergetekende notaris, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel:

Aangezien het bijgebouw in privatieve eigendom toebehoort aan de kavel 1, werd bij de berekening van de duizendsten hiermee rekening gehouden en werden er enerzijds duizendsten in de gemene de/en van het "hoofdgebouw" gecreeerd en anderzijds

duizendsten in de grand.
Voor wat de duizendsten in het hoofdgebouw betreft werd er gewerkt op basis van de vloerappervlakten vermeld op het bouwplan.
De vloerappervlakte per kavel werd vermenigvuldigd met het getal 1.
De oppervlakte van de terrassen werd vermenigvuldigd met 0,125.
Dit al/es werd opgeteld, welk totaal alsdan 1.000/1.000sten vertegenwoordigt in het hoofdgebouw.
Tot slot werden de duizendsten in het hoofdgebouw per kavel toebedeeld op basis van de regel van drie.
Voor wat de duizendsten in de grand betreft werd gewerkt zoals hiervoor vermeld.

HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

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

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.
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 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.
Het is de eigenaars, doch niet de comparanten 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 warden.
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 warden.
Indien een of meer kavels samengevoegd warden, warden 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 3. Uitzicht van privatieve kavels - Publiciteit.
Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen 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 ramen en terrassen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan

de terrassen van het gebouw, en warden daar oak geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.
Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van de 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.
Slechts deze vormen van publiciteit zijn toegelaten:

1. deze die verenigbaar zijn met de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening;
2. deze die zich bevinden aan de binnenzijde van een privatieve kavel achter het raam en maximaal twintig procent van de glasoppervlakte in beslag nemen;
3. deze die zich bevinden aan de buitenmuur van een privatieve kavel binnen de grenzen van de betrokken privatieve kavel, bepaald door de binnenzijde van de zijmuren, de bovenzijde van de ondervloerplaat en de onderzijde van de plafondplaat.

4. er zal een gevelkast van maximaal 0,60 centimeter hoogte en de breedte van de voorgevel, en zijgevel. De zijgevel voor zover de aanpalende eigenaar er niet tegenaan bouwt, alsook een dropje van maximaal 1,00 m x 1,00 m toegelaten zijn.

Lichtreclame is slechts toegelaten indien deze onderworpen werd aan het advies van de syndicus en het advies van de oorspronkelijke architect of een door de syndicus aangewezen architect; deze niet bestendig uitdooft en weer oplicht; deze de medebewoners op generlei wijze storen kan.
De beoefenaar van een vrij beroep die zijn praktijk uitoefent in het gebouw mag, op de inkomdeur van zijn eigen privatieve kavel en op de gemeenschappelijke inkomdeur van het betrokken gebouw, op een door de syndicus aan te duiden plaats, een naamplaat aanbrengen die niet langer mag zijn dan 40 centimeter en niet hoger mag zijn dan 25 centimeter.
De syndicus kan hem tevens toelaten om in de

gemeenschappelijke inkomhal van het betrokken gebouw, evenals in de betrokken traphal en/of lift, de nodige richtingaangevende plaatjes te bevestigen met het oog op het aanduiden van de praktijk.
Voor de verkoop of de verhuur van een privatieve kavel is het steeds toegelaten een plakbrief aan te brengen aan het raam van de betrokken privatieve kavel.
De syndicus kan tevens toelaten om elders, op een door hem aangeduide plaats, een bijkomende plakbrief aan te brengen.
De privatieve delen die in de statuten van het gebouw als kantoorruimte warden omschreven zullen binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel alle wijzigingen van uitzicht mogen aanbrengen voor zover het genot van de overige eigenaars niet op kennelijk overdreven wijze wordt gestoord en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie en veiligheidsvoorschriften.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.

VVanneer \Nerken 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 warden 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 privatieve 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 5. Voorschriften over het gebruik.

In het gebouw mogen geen groat- of kleinhandel gedreven warden, met uitzondering van het uitoefenen van een vrij beroep, of het vestigen van een zaken-, financieel-, accountants-of administratief kantoor onder welke vorm ook, voor zover zij geen geur- en geluidshinder veroorzaken. Deze opsomming is strikt en limitatief. Deze activiteiten mogen warden uitgeoefend in de appartementen, naar keuze, en overeenkomstig de geldende stedenbouwwetgeving.
De eigenaar van elk privatief is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging.

De kavels mogen niet warden 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 hygiene- 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 warden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd warden.
In de gemeenschappelijke inkomhal mogen geen fietsen, kinderwagens of andere voorwerpen geplaatst warden.
De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie indien de comparanten beslissen hiervoor een berging of locatie aan te wenden. Kavel 1 zal echter een container mogen plaatsen in de overdekte bergruimte dienstig voor papier en reukloze opslag, dewelke een maximale grootte mag hebben die de "doorgang fietsen" niet hindert.
Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven, alsook het hogergemelde.
Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht, zoals omschreven in nagemeld artikel 39 f.

Artikel 6. 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 7. 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

tegenwerpelijk. 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 warden 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 warden overhandigd. Ook zal hem warden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.
Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve 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 be1,vijs leveren dat de doOi dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan. De eigenaars van privatieve 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 buren, 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 warden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.
Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Artikel 8. 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 privatieve 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 afsluit-kranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

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

Artikel 9. 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 10. Toepassing van deze regel.
Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen warden 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 warden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik warden herroepen.

Artikel 11. Antennes en ontvangers.
Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's warden niet op het dak of gevels geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering, met uitzondering van de zonnepanelen op het plat dak, zijnde als het privatief dak in deze omschreven, enkel ten voordele van kavel 1. waarvoor een vergunning werd afgeleverd aan de comparanten en die dus mogen geplaatst. onderhouden en eventueel vervangen warden door de eigenaar of gebruiker van deze kavel die er alleen alle kosten en opbrengsten van zal dragen respectievelijk ontvangen.

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken.
De re1rng1ng, 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, warden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer zeals 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 13. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

ledere 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 warden 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 reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de"'✓erken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 14. 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 3. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 15.

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zeals hierna nader bepaald.
ledere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 16. Algemene verdeelsleutel

Alie lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw warden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende

verdeelsleutel is voorzien.

Artikel 17. Bijzondere verdeelsleutels

- De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen warden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, volgens dezelfde grondslag als degene die gediend heeft voor de vaststelling van de algemene verdeelsleutel voor alle lasten.

Kavel 1 zal zelf dienen in te staan voor het onderhoud/herstelling in de meest ruime zin van het dak, zijnde het oude gedeelte dat in privatief eigendomsrecht werd toebedeeld aan deze kavel. Deze kost kan niet warden verhaald op de mede-eigenaars van het "nieuw plat dak".

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 warden 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 19. 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 20. 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, v66r 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 vverkkapitaal 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 v66r 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 v66r 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 v66r 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 v66r 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 v66r de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
De documenten vermeld in § 1 warden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deeit 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 warden 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 kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.
§ **3. In geval van 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 betmkken 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 warden 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, de herstelling of de vernieuwing van een lift, 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 21. 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 een 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 22. Brandverzekering.

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse veriiezen zowei aan privatieve ais aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grand, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomsi 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 warden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen warden 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 warden 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 privatief gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vererngIng 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 23. Aansprakelijkheidsverzekering.

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grand 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 privatieve 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 privatieve kavel in het gebouw.

De eerste polissen warden 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 privatieve kavel volmacht aan de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna warden 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 24. 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 warden 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-eigendorn, 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 4.- DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 25. Omschrijving.

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

Artikel 26. 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 gemeenschappeiijke 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 warden,
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 vo!gend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 27. 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 28. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste 15 dagen van de maand mei, 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 29. 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 warden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van een of meer mede-eigenaars die ten minste een 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 een 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 warden 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 v66r 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 warden 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 warden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, warden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen v66r de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

Te allen tijde kunnen een 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 warden geplaatst. Die punten warden 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 warden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan warden ze op de

agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 30. Samenstelling algemene vergadering.

ledere 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 een 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 beraadsiagingen ervan uit en ontvangt aiie documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De beianghebbenden deien de syndicus schrifieiijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 31. 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 beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

Artikel 32. 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 33. 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 een algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariele volmacht.
Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een grater 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 de VME 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 warden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan warden deelgenomen.
Artikel 34. Meerderheidsvereisten.
De beslissingen van de algemene vergadering warden genomen **bij volstrekte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.**
Voor de berekening van de vereiste meerderheid warden 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 siechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermeide handelingen en geldt slechts voor een 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 warden 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 her-stelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te warden;
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 Burgeriijk 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 warden 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 warden 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 warden 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 warden beslist.

Artikel 35. Notulen van de algemene vergaderingen - mededeling - tegenwerpelijkheid.

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die warden 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 warden 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 warden 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 privatieve

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 warden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.
Beslissingen die v66r de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, warden 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.
Besiissingen die na de verkoop of het verienen van een zakeiijk 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 privatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die warden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, warden geacht regelmatig te zijn.
Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 36. 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 5. DE SYNDICUS.

Artikel 37. Algemene opdracht.

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

Artikel 38. Benoeming.

De comparanten kunnen de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door de promotor zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, 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 warden 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 oak onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Oak 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 warden 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 alsmede diens ondernemingsnummer, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer.

Het uittreksel moet warden 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 warden geraadpleegd.

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

Artikel 39. 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 warden 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 warden geplaatst;
f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
g. de vereniging van mede-eigenaars zowei in rechte ais 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 warden 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, omwil!e van dv•1ingende 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

beeindiging 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 financiele 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. in te staan voor de bewaring van het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, op de zetel van de vereniging, alwaar het vrij zal kunnen geraadpleegd worden door de mede-eigenaars, en diegenen door hen tot het uitvoeren van de werken aangesteld;
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 warden 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 kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geid of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaai en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk 'vVetboek, 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 warden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij warden 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 40. Bevoegdheid.

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

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

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de raad van mede-eigendom, indien deze werd ingericht, en zo niet de voorzitter aangewezen op de laatste algemene vergadering, daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal dan verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

Artikel 41. 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 42. Vergoeding.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt vastgesteld voor de duur van zijn mandaat.

Indien de syndicus een professionele syndicus is, wordt hij 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 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 43. 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 een jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 44. 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 uitbetaiing 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 een en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing warden 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 8. REGLEMENT VAN ORDE.

Artikel 45. Vaststelling reglement van orde.
De statuten van het gebouw kunnen warden 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.
Dit reglement moet niet bij notariele akte warden vastgesteld.
Artikel 46. Kennisgeving en tegenwerpelijkheid.
Indien een nieuw reglement van orde wordt opgesteld (in vervanging van het door de promotor vastgestelde reglement van orde) wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de a!gemene 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 warden.
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 9. ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 47. De ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.
De enkele vernieling, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.
De algemene vergadering 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 48. De vereffening

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.
Alie stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.
Voor zover niets anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering de wijze van vereffening en wijst zij een 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 artikel 186 tot 188, 190 tot 195, §1, en 57 van het wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.
De sluiting van de vereffening wordt bij een notariele akte vastgesteld, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.
De akte bevat:
a) de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten warden bewaarde;
b) de maatregelen genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden warden overhandigd.
Alie rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving op het hypotheekkantoor.

KEUZE VAN WOONPLAATS

ledere mede-eigenaar die geen woonplaats in Belgie heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in Belgie kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen warden gezonden.
Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze

mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Eenheid van akte:

De comparanten bevestigen uitdrukkelijk dat de akten waarnaar in deze akte of haar eventuele bijlagen verwezen zou warden, en deze akte, een geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

Bevestiging van identiteit

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

c. De comparanten verklaren in te stemmen met de vermelding van hun rijksregisternummer in onderhavige akte.

Artikel 9 van de organieke wet notariaat

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

De comparanten hebben, elk voor zich, verklaard dat de notaris(sen) hen heeft (hebben) ingelicht over alle rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige rechtshandeling en aanvaarden alle bedingen opgenomen in deze akte als evenwichtig.

Toelichting:

1. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.
2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.
3. De gehele akte werd door mij notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen):

Het recht bedraagt vijftig euro.

WAARVAN AKTE.-

Opgemaakt en verleden te Turnhout op datum als voormeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten met mij, notaris, deze akte ondertekend.

Volgen de handtekeningen.

Geboekt twintig blad zes verzending te Turnhout reg. de 18 JULI 2013 boek 697 folio 60 vak 5 ontvangen: vijftig euro. R: 50,00 €.

De Ontvanger, (getekend) De wn. E.a. inspecteur. Lou DAMS.



paalfundering + funderingsbalken:
zie plan en voorschriften van de
verantwoordelijke ingenieur stabiliteit