



KANTOOR

van

MEESTER

Eugène VANGOETSENHOVEN

NOTARIS

te

3061 BERTEM-LEEFDAAL

☎ 02/767.87.67

Repertorium Nr. 19.006

Wijziging basisakte
Door de N.v. P.P.M.S
Minneveld
Van een onnoemend
complex bestaande uit
twee appartementsgebou-
wen, de Vuensesteenweg
310-312 te Kortenberg
Kopie

Akte van 10 juli 19 96

Paul VOSTERS
Aan DE BOLSTER.

(2)

Wijzeijz basisakte.

Rechtspraak 310-312



KANTOOR

van

MEESTER

Eugène VANGOETSENHOVEN

NOTARIS

te

3061 BERTEM-LEEFDAAL

Tervuursesteenweg 462

☎ 02/767.87.67

WIJZIGING BASISAKTE

Rep. Nr. : 12.006 Datum : 10 juli 1996

Het jaar negentienhonderd zesennegentig.

Op tien juli.

Voor Ons, Meester Eugène VANGOETSENHOVEN, Notaris te Bertem met standplaats Leefdaal.

IS VERSCHENEN :

De naamloze vennootschap "P.P.M.S. MINNEVELD" met zetel te 3070 Kortenberg, Leuvensesteenweg 312 en ingeschreven in het handelsregister van Leuven onder het nummer 69.579.

Deze vennootschap is opgericht bij de akte verleden voor de ondergetekende notaris op zeventwintig april negentienhonderd zeventachtig en deze oprichting en de sindsdien niet gewijzigde statuten zijn bekendgemaakt bij uittreksel in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig mei negentienhonderd zeventachtig onder het nummer 870522-356.

Hier vertegenwoordigd krachtens artikel 16 van haar statuten door haar afgevaardigde bestuurder, de heer Petrus Huysmans, wonende te Kinshasa 1, avenue Colonel Lukusa 52, handelend op grond van zijn herbenoeming tot voorzorgde functie bij de beslissing van de raad van bestuur de dato dertien mei negentienhonderd vijfnegentig en bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zestien juni negentienhonderd vijfnegentig onder het nummer 950616-307. Welke comparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, Ons, Notaris, voorafgaandelijk aan het vaststellen van de wijziging van de basisakte, voorwerp van deze akte heeft verklaard wat volgt :

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De comparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, heeft verklaard :

1. Dat zij eigenares is van het hierna beschreven onroerend goed, te weten :

Gemeente KORTENBERG, eerste afdeling, KORTENBERG

Een onroerend complex bestaande uit twee appartementsgebouwen op en met grond, gelegen aan de Leuvensesteenweg nummers 310 en 312, kadastraal bekend onder sectie B deel van nummer 266/C/9 met een oppervlakte bij restant van ongeveer vijfenveertig are drieëndertig centiare (45 a 33 ca).

Palende of gepaald hebbende aan de vennootschap, naamloze vennootschap P.P.M.S. MINNEVELD (comparante in deze), aan Van Langendonck-Theys, Florimont, aan Van Den Bosch-Debie, Felix Philippe August (twee maal) en aan de gezegde Leuvensesteenweg.

2. Dat zij eigenares is van het hiervoor beschreven onroerend goed om de gebouwen voor eigen rekening te hebben laten oprichten op de grond die zij met oude af te breken constructies en onder grotere oppervlakte aangekocht had als volgt:

- deels van a) de heer Raymond Emile Charles Marie Georis, doctor in de rechten te Lasnes, b) de heer Georges Omer Marie Georis, doctor in de rechten te Tervuren, c) mevrouw Anne-Marie Simone Marguerite Julie Georis, zonder beroep te Lalinde (Frankrijk), d) de heer Paul Emile Jean Pierre Georis, ingenieur te Mont-sur-Marchienne, e) mevrouw Simone Marie Paul Joseph Georis, zonder beroep te Montignies-le-Tilleul, f) de heer Robert Paul Lambert Joseph Georis, marineofficier te Viillers-la-Ville, g) de heer Guy Claude Jules Joseph Georis, bediende te Orléans

eerste blad

COPIE



(Frankrijk) en h) mevrouw Françoise Charlotte Julia Madeleine Georis te Anderlecht, bij akte verleden voor ondergetekende notaris en Meester Gerard Janssen, notaris te Tienen op achtentwintig april negentienhonderd zevententachtig en overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op acht mei nadien, boek 3847 nummer 34 en

- deels van de heer Hendrik Lodewijk Pottier, gepensioneerde te Kortenberg, bij akte verleden voor ondergetekende notaris op achtentwintig april negentienhonderd zevententachtig en overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op acht mei nadien, boek 3862 nummer 2.

Voor de verdere dertigjarige oorsprong wordt hier verwezen naar de navermelde oorspronkelijke basisakte.

3. Dat met betrekking tot hetzelfde hiervoor vermelde onroerend complex te Kortenberg, Leuvensesteenweg 310 en 312, op verzoek van de comparante dezer door ondergetekende notaris een basisakte (akte houdende statuten van het gebouw) werd opgemaakt op zevententwintig december negentienhonderd negentachtig teneinde deze eigendom op te splitsen in private kavels, zijnde achten-twintig (28) appartementen, twintig (20) autostaanplaatsen en tweeëntwintig (22) kelders, tevens houdende het reglement van medeëigendom en het reglement van interne orde, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Leuven op vijf januari negentienhonderd negentig, boek 4366 nummer 7.

4. Dat zij tot op heden evenwel nog niet over deze individuele loten afzonderlijk heeft beschikt door het onder bezwarende of kosteloze titel te vervreemden of door het afzonderlijk te bezwaren met zakelijke of aan de hypothecaire overschrijvingsformaliteit onderworpen rechten.

5. Dat het oorspronkelijk onroerend complex met een benaderende oppervlakte van in het totaal zeventenzeventig are vijfentachtig centiare (77 a 85 ca) werd opgesplitst in twee loten ingevolge het verdelingsplan van landmeter Jan Van Eijcken te Kortenberg op achttien juni negentienhonderd zesennegentig waarbij het achterste lot, groot volgens meting tweeëndertig are tweeënvijftig centiare (32 a 52 ca) met behoud van bestemming werd afgesplitst van het voorste gedeelte bebouwd met voormeld onroerend complex zodat de oppervlakte van dit bebouwd gedeelte, thans bij restant ongeveer vijfenveertig are drieëndertig centiare (45 a 33 ca) bedraagt.

Overeenkomstig artikel 56 § 2 van de Stedebouwwet heeft ondergetekende notaris bij ter post aangetekende brieven de dato twintig juni negentienhonderd zesennegentig het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Kortenberg en de bevoegde ambtenaar kennis gegeven van de verdeling van het goed waarvan het hiervoor beschreven goed deel uitmaakt.

Het College van Burgemeester en Schepenen van Kortenberg heeft hierop in haar zitting de dato zesentwintig juni negentienhonderd zesennegentig de volgende opmerkingen gemaakt, welke hier letterlijk worden herhaald :

"Het College heeft volgende opmerkingen te maken aangaande de voorgestelde verdeling : Het perceel is gelegen in de woonzone.

"Het advies van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening dient eveneens ingewonnen door de aanvrager.

"Melding der opmerkingen zal gemaakt worden in de akte.

De Gemachtigde Ambtenaar heeft hierop niet tijdig geantwoord.

provisori
fussie ? →

II. WIJZIGING VAN DE BASISAKTE

Vervolgens heeft de comparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, Ons Notaris verzocht te willen akteren dat het haar wil is om voornoemde basisakte te wijzigen als volgt :

1. De nummering van de indeling van de ondergrondse verdieping van het onroerend complex alwaar zich de autostandplaatsen en kelders bevinden wordt overeenkomstig het hieraangehecht plan gewijzigd in G.B.-15 tot en met G.B.-24 (in plaats van G.B.-1 tot en met G.B.-10 in de oorspronkelijke basisakte) en van G.A.-15 tot en met G.A.-24 (in plaats van G.A.-1 tot en met G.A.-10) wat betreft de autostandplaatsen en van K.B.-25 tot en met K.B.-35 (in plaats van K.B.-1 tot en met K.B.-11) en van K.A.-25 tot en met K.A.-35 (in plaats van K.A.-1 tot en met K.A.-11) wat de kelders betreft.

Bijgevolg wordt de nieuwe tekst in titel II (basisakte) letter C punt I b) van de statuten bepaald als volgt :

"b) Ligging

"(1) a) In de ondergrondse verdieping bevinden zich de twintig (20) autostandplaatsen, genummerd van G.B.-15 tot en met G.B.-24 en van G.A.-15 tot en met "G.A.-24.

"b) In de ondergrondse verdieping bevinden zich de tweeëntwintig (22) kelders, genummerd en verdeeld in twee rijenblokken, van K.B.-25 tot en met K.B.-35 en "van K.A.-25 tot en met K.A.-35.

2. De quotiteiten verbonden aan elke onderscheiden kavel in de gemeenschap worden gewijzigd zonder dat het algemeen totaal van de gemene delen of tienduizend tienduizendsten (10.000/10.000) verandert als volgt :

AARD VAN DE KAVEL	AANTAL	QUOTITEIT PER KAVEL	TOTAAL
KANTOORAPPARTEMENT (TYPE I)	2	210	420
APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER (TYPE II)	6	230	1.380
DUPLEX-APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS (TYPE IV)	4	395	1.580
APPARTEMENT MET 2 SLAAPKAMERS (TYPE III)	16	370	5.920
AUTOSTAANPLAATS 1 W	16	25	400
AUTOSTAANPLAATS 2 W	4	35	140
KELDER NORMAAL	20	7	140
KELDER GROOT	2	10	20
ALGEMEEN TOTAAL			10.000

395
370
50
14
825

Voormelde tabel vervangt aldus de bestaande tabel in titel II basisakte letter D van de statuten.

3. In de opsomming van de gemeenschappelijke ruimten en plaatsen onder zelfde hoofding D van titel II (basisakte) worden volgende toevoegingen of wijzigingen aangebracht :

- onder littera a van punt (1) "in de ondergrondse verdieping" wordt toegevoegd een ruimte met één gemeenschappelijke waterteller (toebehorend aan de watermaatschappij) en met niet geijkte private tellers (in plaats van een ruimte met tellers voor waterverbruik).
- onder (4) wordt "zolderverdieping" vervangen door "dakverdieping".

Handwritten note: Hoofding numeratie van paragrafen.

Handwritten initials: J. J.

400004



4. In het reglement van medeëigendom (titel III) worden volgende wijzigingen aangebracht :

a) In het eerste hoofdstuk - eerste artikel getiteld "aanwijzing van het eigendom" - wordt de beschrijving van het onroerend complex als volgt :

"kadastraal bekend onder sectie B deel van nummer 266/C/9 met een oppervlakte bij restant van vijfenveertig are drieëndertig centiare (45 a 33 ca)".

b) In artikel 2 van zelfde hoofdstuk en getiteld "beschrijving en aanduiding van de indeling van het gebouw" wordt " Dit alles staat weergegeven op de hieraangehechte overzichtstabel" geschrapt aangezien deze tabel wordt vervangen door de hiervoor vermelde tabel.

c) In artikel 3 van zelfde hoofdstuk en getiteld "onroerend zakenrechtelijk statuut" wordt artikel 577 bis paragrafen 9 tot 11 Burgerlijk Wetboek vervangen door artikel 577-2 paragrafen 9 tot 11 zoals de bis van 577 overal voor ongeschreven wordt gezien en wordt vervangen door 2 overeenkomstig de nieuwe wet op de appartementsmedeëigendom van dertig juni negentienhonderd vierennegentig.

d) In het tweede hoofdstuk van afdeling 2 (gemeenschappelijke delen) artikel 7 getiteld "Gemeenschappelijke delen" § 2 laatste zin, dient bij artikel 39, artikel 42 toegevoegd te worden en wordt de zin "en staan eveneens vermeld op de hieraangehechte voorzegde overzichtstabel" geschrapt, aangezien deze wordt vervangen door de nieuwe tabel hiervoor vermeld.

e) In hoofdstuk 3 afdeling 2 artikel 20 § 2 wordt "beroepsbordjes" vervangen door "naambordjes".

f) In hoofdstuk 4 (gemeenschappelijke lasten en inkomsten), eerste afdeling - Gemeenschappelijke lasten wordt artikel 27 gewijzigd conform de nieuwe wet de dato dertig juni negentienhonderd vierennegentig als volgt :

"Artikel 27 - Overdracht en overgang van het eigendomsrecht

"27.1 Onbetaalde kosten

"Ingeval van eigendomsoverdracht van een kavel is de nieuwe eigenaar en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten :

"- de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

"- de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

"- de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

"- het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;

"- het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

"Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld;

"evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

*juid? |
Jauchie (park)
et hoofdstuk compartiment*

"De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de medeëigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

"Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

"27.2 Werkkapitaal

"In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

"Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen.

"De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die gelast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

"27.3 Reservekapitaal

"Het aandeel van de uittredende medeëigenaar in het reservekapitaal blijft, als een accessorium aan de kavel verbonden, eigendom van de vereniging der medeëigenaars en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van de medeëigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

"27.4 Overdracht kavel door overlijden

"Ingeval van eigendomsrecht van een kavel door overlijden, moeten de erfgenamen of hun rechthebbenden hun erfrecht verantwoorden bij de syndicus door een attest van de notaris gelast met de regeling van de nalatenschap.

"Ingeval een onverdeeldheid een einde neemt door een akte van verdeling, overdracht of veiling tussen erfgenamen, dient de syndicus hiervan ingelicht te worden binnen de maand, door een nota opgemaakt door de notaris-opsteller van de akte, en waarin de namen, voornamen, beroep en woonplaats van de verkrijgende eigenaar vermeld worden, alsook de datum van de overdracht en deze van inbezitneming.

"Deze beschikkingen zijn eveneens toepasselijk in geval van overdracht door een particulier legaat.

g) In hoofdstuk V (vernietiging van het gebouw) artikel 32 waarin wordt verwezen naar artikel 39, wordt het nummer 39 telkens vervangen door 42 (nieuw artikel).

h) Hoofdstuk VI (beheer van het gemeenschappelijk Domein) omvattende een eerste afdeling (algemene vergadering) en een tweede afdeling (beheer-syndicus) wordt volledig vervangen door de nieuwe artikelen 33 tot en met 51, als volgt :

HOOFDSTUK VI - BEHEER VAN HET GEMEENSCHAPPELIJK DOMEIN

Eerste afdeling - Algemene vergadering

Artikel 33 - Omschrijving

De algemene vergadering verenigt alle medeëigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 34 - Bevoegdheid

De algemene vergadering is bevoegd voor alle gelegenheden die betrekking hebben

1786303



op het geheel van zaken waarvan haar leden medeëigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze medeëigenaars.

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

- 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;

- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;

- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

- de wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;

- de herstelling en heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

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

Artikel 35 - Delegatie van bevoegdheden

Delegatie van bevoegdheden aan de raad van bestuur en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door de statuten bepaald.

Artikel 36 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

1. De gewone algemene vergadering, ook statutaire of jaarvergadering genoemd, komt minstens éénmaal per jaar bijeen bij voorkeur eind februari, begin maart.

De medeëigenaars beoordelen hierop de eindafrekening van het vorig boekjaar en de voorgestelde begroting van het lopende boekjaar.

De syndicus verstrekt op deze bijeenkomst elke gewenste toelichting.

2. Buiten de statutaire algemene vergadering kunnen buitengewone algemene vergaderingen bijeengeroepen worden zoals hierna nader bepaald.

Artikel 37 - Bijeenroeping algemene vergaderingen

1. De vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

2. De bijeenroeping geschiedt bij gewone brief aan de medeëigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden door de medeëigenaars per drager overhandigd tegen ontvangstbewijs, en worden minstens vijftien (15) dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.

3. De bijeenroeping vermeldt :

- de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen, bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hiervoor geldig te besluiten;

- plaats, datum en uur, dewelke door de syndicus worden bepaald.

4. De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door één of meer medeëigenaars die samen minstens één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de medeëigendom dit vereist.

5. De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrechten hebben. Hij herinnert hen eraan dat

ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

Artikel 38 - Samenstelling algemene vergadering

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

2. Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

3. In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 39 - Quorum

Behoudens de uitzonderingen voorzien door de wet, de basisakte of onderhavig reglement, is elke algemene vergadering regelmatig samengesteld en kan ze geldig beraadslagen wanneer meer dan de helft van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij tenminste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Indien dat quorum niet bereikt werd, zal een nieuwe algemene vergadering, die ten minste vijftien dagen na de eerste vergadering op dezelfde wijze als de eerste zal bijeenkomen en die geldig zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en de aandelen van medeëigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 40 - Bureau van de vergadering

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

De syndicus maakt deel uit van het bureau en mag ook het mandaat van secretaris vervullen.

2. 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 medeëigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene medeëigenaars een zelfde aantal aandelen bezitten, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 41 - Stemrecht op de algemene vergadering

1. Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

2. Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aandeel stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars beschikken.

3. Een persoon die de door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

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

vierde blad

0186302



5. Volmachten

(1) Ieder medeëigenaar kan zich op de algemene vergadering van de medeëigenaars door een lasthebber, die zelf medeëigenaar is en het recht heeft de vergaderingen bij te wonen, met uitzondering van de syndicus van het gebouw, laten vertegenwoordigen.

Zij mogen bijgestaan worden door een raadsman.

(2) Evenwel worden de minderjarigen, de ontzette en andere onbekwamen, alsook de rechtspersonen, vertegenwoordigd door hun wettelijke vertegenwoordiger, zelfs niet-medeëigenaar.

(3) Eveneens mag een medeëigenaar door zijn echtgenoot, al is deze laatste geen medeëigenaar, vertegenwoordigd worden.

(4) De onverdeelde medeëigenaars evenals de schuldeisers en hun pandgevers, dienen zich door één en dezelfde persoon te laten vertegenwoordigen.

(5) De volmachten moeten geschreven zijn.

(6) De volmachten moeten ten laatste daags voor de vergadering aan de syndicus afgegeven worden en moeten nadrukkelijk vermelden of zij algemeen zijn ofwel enkel de uitspraak van bepaalde punten aangaan. Bij gebrek aan deze stipulatie zal de volmacht ten opzichte van de andere medeëigenaars als onbestaand beschouwd worden.

(7) Ingeval van betwisting tussen een medeëigenaar en zijn gevolmachtigde over de draagwijdte van de volmacht, zal het betwiste verkiezingsrecht opgeheven blijven ten opzichte van de andere medeëigenaars tot bij een afdoende uitspraak.

(8) De volmachten worden gehecht aan de aanwezigheidslijst.

Artikel 42 - Meerderheidsvereisten

1. Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met nietige stemmen.

2. De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

3. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden der stemmen :

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

- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten (investeringsbeslissingen), met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen (dringende herstellingen tot behoud van het goed);

- over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

4. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden der stemmen :

- over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;

- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel ervan;

- over de heropbouw van een gedeeltelijk beschadigd gebouw of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

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

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

5. De algemene vergadering beslist met éénparigheid van stemmen van alle medeëigenaars :

- over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de medeëigendom;
- over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Artikel 43 - Notulen van de algemene vergaderingen

1. Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

2. Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluitend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de twee weken na afsluiting van de vergadering.

3. Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van medeëigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht.

Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

4. De beslissingen kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan ze tegenstelbaar zijn.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn tevens, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenstelbaar 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, zulks echter onder volgende voorwaarden :

(1) Met betrekking tot beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die aan de houder van een zakelijk of persoonlijk recht verplicht door degene die het recht of de toelating verleent wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht of, bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verkoper of 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 medeëigenaars en de koper of houder van het zakelijk of persoonlijk recht 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 in het register te bekomen.

(2) Met betrekking tot beslissingen die na het verlenen van een persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht zijn genomen, door de kennisgeving die aan de houder van een persoonlijk of zakelijk recht wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief binnen de twee weken nadat de beslissing getroffen werd.

Zelfde beslissingen zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegen-

stelbaar.

Artikel 44 - 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 medeëigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

AFDELING 2 - DE SYNDICUS

Artikel 45 - Algemene opdracht

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van medeëigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 46 - Benoeming

1. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

2. De duur van het mandaat van de syndicus, dat in geen geval vijf jaar te boven mag gaan, wordt bepaald door de algemene vergadering.

Het mandaat van syndicus is hernieuwbaar.

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

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

4. Bekendmaking

De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornaam, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, zijn rechtsvorm, naam en firma en maatschappelijke zetel.

Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het ieder belanghebbende mogelijk moet maken onverwijld met de syndicus in contact te treden.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de medeëigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd.

De syndicus staat in voor deze aanplakking.

Artikel 47 - Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht :

- de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de medeëigenaars die minstens één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de medeëigendom dringend moet worden getroffen;
- de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;
- de beslissingen van de algemene vergadering binnen de vijftien dagen bij gewone

- per post verzonden brief of via een besteller overhandigde brief ter kennis te brengen van alle medeëigenaars van het gebouw alsmede van de bewoners die in de vergadering geen stemrecht hebben omdat ze geen eigenaar zijn van een kavel;
- de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;
 - aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren en deze opmerkingen desgevallend aan de algemene vergadering mede te delen, het al overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
 - alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
 - waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
 - het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;
 - aan elke medeëigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
 - de vereniging van medeëigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in recht op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;
 - minstens éénmaal per jaar een verslag uit te brengen aan de algemene vergadering over zijn beheer van de gemeenschappelijke zaken en over zijn vertegenwoordiging van de vereniging der medeëigenaars in rechte; dit verslag zal minstens vijftien dagen voor de statutaire vergadering aan alle medeëigenaars toegestuurd worden of overhandigd worden, samen met de oproepingsbrief zoals hiervoren onder artikel 34 bepaald; de algemene vergadering kan steeds beslissen de frequentie en modaliteiten van deze verslaggeving te wijzigen, zonder dat dit mag leiden tot een minder strenge regeling dan of afschaffing van de voormelde verslaggevingsregeling;
 - de medeëigenaars te informeren over de stand der eventueel ingestelde gerechtelijke procedures;
 - namens de vereniging van medeëigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
 - de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingend overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
 - aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering voor de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen voor de overdracht ontstaan;
 - in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 48 - Bevoegdheid

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

vorig artikel omschreven.

2. De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle medeëigenaars en handelt in naam van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel 49 - 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. Hij is ertoe gehouden zijn aansprakelijkheid te verzekeren.

Artikel 50 - Vergoeding

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

Deze vergoeding wordt bepaald overeenkomstig de tarieven van C.I.B.

Artikel 51 - Raad van Beheer

1. De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

2. De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

i) De nummering van de artikels in hoofdstuk VII slotbepalingen wordt vervangen in 52, 53, 54 en 55.

j) De terminologie in de oorspronkelijke basisakte wordt aangepast aan deze gebruikt in de nieuwe wet in die zin dat er thans wordt gesproken over de statuten van het gebouw, bestaande uit de basisakte, het reglement van medeëigendom en het reglement van orde.

Voor het overige blijft de basisakte verleden voor ondergetekende notaris op zeventwintig december negentienhonderd negenentachtig en overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op vijf januari negentienhonderd negentig, boek 4366 nummer 7 van kracht en vormt ze één geheel met de onderhavige wijzigingsakte.

Ze dienen beiden opgelegd te worden aan alle latere rechtverkrijgenden van de voormelde kavels.

III. HYPOTHECAIRE VERMELDINGEN

1. De ondergetekende notaris bevestigt aan de hand van de door de wet vereiste stukken dat de maatschappelijke gegevens van de verschijnende partijen nauwkeurig en juist zijn opgegeven.

2. De hypotheekbewaarder is ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Bertem (Leefdaal), ten kantore.

En, na gedane voorlezing, hebben de comparante, in persoon of vertegenwoordigd
zoals gezegd, en Wij Notaris deze akte ondertekend.

4.
us
Q



A large, stylized handwritten signature in cursive script, possibly reading 'Meysmans', is written across the middle of the page. It is written in dark ink and is quite fluid and expressive.

F 940196

Geregistreerd te Leuven.
3de Kantoor der Registratie

de 15 JULI 1996

p. 318 B. 43 v. 7 : 7 BL. O VERZ.

Ontvangen: duizend frank (1.000 F)
de Ontvanger



F. MEYSMANS

A smaller handwritten signature, likely of the notary F. Meysmans, is written above the printed name. It is also in cursive and appears to be 'F. Meysmans'.