

GECOÖRDINEERDE STATUTEN

VAN DE RESIDENTIE

“Kuringen”

Ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering d.d./..../20....

Coördinatie van:

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Xavier Voets te Bilzen, op 11 februari 2003;
- de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;
- de Wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.

Voor wat de identiteit van de oorspronkelijke verschijners, de eigendomsoorsprong en de (eventueel) voorafgaandelijk gesloten overeenkomsten, de bodemtoestand of voorschriften inzake stedenbouw betreft, wordt verwezen naar de oorspronkelijke akte, alsook voor wat de overige bepalingen uit de basisakte betreft. Wanneer gesproken wordt over "huidige" akte, wordt de oorspronkelijke notariële akte bedoeld.

De oorspronkelijke akte is gedateerd 11 februari 2003, opgemaakt door notaris Xavier Voets te Bilzen.

Er werden in de basisakte geen wijzigingen doorgevoerd.

III. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Hoofdstuk I. Rechtspersoonlijkheid

Artikel 1 Rechtspersoonlijkheid

a) De vereniging van de mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid, mits vervulling van de volgende twee voorwaarden:

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

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

b) Zij draagt de benaming "Vereniging van Mede-eigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed of de groep van gebouwen, nader bepaald in de basisakte.

c) Zij heeft haar zetel in het gebouw, nader bepaald in de basisakte. Indien het overe en groep van gebouw gaat, bepaalt de basisakte in welk appartementsgebouw de zetel van de vereniging gevestigd is. *Zij kiest woonplaats in het kantoor of desgevallend de woonplaats van de syndicus.*

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

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

f) Weigert 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 bij de bevoegde rechtbank om zelf die werken uit te voeren, evenwel bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Hoofdstuk II. Rechten en plichten van de mede-eigenaars

Artikel 2 Gemeenschappelijke delen

- a) De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.
- b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.
- c) Veranderingswerken aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen. Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel ervan, is een vier/vijfde meerderheid vereist.
- d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen:
- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid.
 - door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierde meerderheid in de andere gevallen.
 - betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfde meerderheid.
- e) Heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid, en in geval van een volledige heropbouw unanimititeit.
- f) Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits een vier/vijfde meerderheid.

Artikel 3 Privatieve delen

- a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.
- b) Elke mede-eigenaar mag geen wijzigingen binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken en overlast bezorgen aan de aanpalende kavels.
- Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen. Dit is onder meer het geval voor de ramen van de vensters, daklichten, de rolluiken, de vensterruiten van de voor- en zijgevel, de deuren van de bordessen, die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.
- De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid en zonder overlast of schade te bezorgen aan de andere mede-eigenaars.

c) Herstellingswerken aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door beslissing van de syndicus worden uitgevoerd. De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit veresit. Zij moeten tevens toegang verlenen, aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen. Iedere mede-eigenaar, of bewoner, is ertoe gehouden een sleutel van de deur te overhandigen aan de syndicus, zoniet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

d) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweegbrengt voor de andere mede-eigenaars.

De woonappartementen zijn bestemd tot residentiële bewoning; ze mogen ook voor de uitoefening van een vrij of dienstverlenend beroep worden gebruikt alsmede voor instellingen van openbaar nut, openbare functies en andere instellingen behorend bij het sociale leven. Het uitoefenen van deze activiteiten in de gebouwen mag nooit het genot van de andere bewoners schenden. De algemene vergadering zal hierover ingeval van twijfel vooraf oordelen, bij gewone meerderheid van stemmen, voor de kavels die normaal voor bewoning zijn bestemd.

De gelijkvloerse verdieping van de appartementsgebouwen B, C, D, E, F en G en de gelijkvloerse en de gelijkvloerse verdieping van appartementsgebouw A, gelegen rechts voor- en achterkant zijn bestemd om aangewend te worden voor handelsdoeleinden en kantoor- of praktijkruimte. De voorwaarden waaraan de uitbating dient te voldoen zijn omstandig beschreven in het reglement van inwendige orde/huishoudelijk reglement.

Artikel 4 Eigendomsoverdracht

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

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

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

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

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

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

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

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

b) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, moet de mede-eigenaar zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw die op vraag van de notaris een staat zal bezorgen van:

1° de kosten en 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;

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

3° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

4° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

Het antwoord van de syndicus, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld, evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen ~~dertig~~ *vijftien* dagen van het verzoek geantwoord heeft.

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

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

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

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

d) De kosten voor de mededeling van de krachtens a) en b) te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

f) 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 gedeelten; 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 betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals verwarmings-, verlichtings- en onderhoudskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder reservekapitaal wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de reparatie 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 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 het verlijden 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 twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 5 Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen.

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (bijvoorbeeld vruchtgebruik) of persoonlijk recht (bijvoorbeeld huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.

b) De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten ter algemene vergadering.

c) De woonappartementen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik worden gegeven aan deftige en solvabele personen. Dezelfde verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuur of overdracht van huurovereenkomst.

De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover mede-eigenaars van het gebouw te verzekeren.

Hoofdstuk III. Verdeling van de lasten.

Artikel 6 Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de gemeenschappelijke delen betreffen.

b) Hiertoe behoren onder meer alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Verder zijn er de kosten van elektriciteit en eventuele verwarming van de gemeenschappelijke delen.

d) Tenzij de belastingen op de privaatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

e) De aansprakelijkheid, voor schade veroorzaakt door het gebouw, is eveneens een gemeenschappelijke last.

f) Ook de kosten bij heropbouw behoren daartoe.

Artikel 7 Verdeling van de lasten

A) Verdeelsleutels.

1. Algemene verdeelsleutel:

Alle lasten, in verband met de zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars (zie hoger in de basisakte) zullen tussen alle mede-eigenaars van privaatieven in het ganse gebouwencomplex worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten (totaal: tienduizend aandelen), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien zoals hierna uiteengezet.

2. Verdeelsleutels met betrekking tot gemeenschappelijke zaken die slechts door sommige mede-eigenaars worden gebruikt en ook afzonderlijk worden beheerd.

Deze lasten zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars, die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

- a) De lasten in verband met appartementsgebouw A zullen omgeslagen worden tussen al de mede-eigenaars van dit gebouw, hetzij in totaal: duizend tweehonderd en tien aandelen.
- b) De lasten in verband met appartementsgebouw B zullen omgeslagen worden tussen al de mede-eigenaars van dit gebouw, hetzij in totaal: duizend negenenzestig aandelen.
- c) De lasten in verband met appartementsgebouw C zullen omgeslagen worden tussen al de mede-eigenaars van dit gebouw, hetzij in totaal: duizend driehonderd zevenenzestig aandelen.
- d) De lasten in verband met appartementsgebouw D zullen omgeslagen worden tussen al de mede-eigenaars van dit gebouw, hetzij in totaal: duizend driehonderd vijftig aandelen.
- e) De lasten in verband met appartementsgebouw E zullen omgeslagen worden tussen al de mede-eigenaars van dit gebouw, hetzij in totaal: duizend driehonderd negenenzestig aandelen.
- f) De lasten in verband met appartementsgebouw F zullen omgeslagen worden tussen al de mede-eigenaars van dit gebouw, hetzij in totaal: duizend driehonderd drieënzestig aandelen.
- g) De lasten in verband met appartementsgebouw G zullen omgeslagen worden tussen al de mede-eigenaars van dit gebouw, hetzij in totaal: duizend tweehonderd vierentwintig aandelen.
- h) De lasten in verband met de ondergrondse garage zullen omgeslagen worden tussen de eigenaars of gebruikers van een garage, parkeerplaats en/of de bergruimte in de ondergrondse verdieping, hetzij in totaal: zeshonderd achtenvijftig aandelen.

Opmerking 1:

~~Zolang de naamloze vennootschap De Bouwmester nog eigenaar is van één of meer privatieven in het ganse gebouwcomplex, zal zij voor wat die privatieven betreft op geen enkele wijze dienen bij te dragen in eender welke kosten en lasten van de mede-eigendom.~~

~~De lasten zullen alsdan omgeslagen worden tussen de overige eigenaars van privatieven. Vanaf het ogenblik dat de naamloze vennootschap De Bouwmeester er niet meer eigenaar van is vervalt voorgaande afwijkende regeling voor wat dat privatief betreft en worden de hiervoor en hierna vermelde regelingen hernomen.~~

Opmerking 2:

De eigenaars van de handels-, bureel- of praktijkruimten op de gelijkvloerse verdieping worden vrijgesteld van bijdrage in de lasten van het appartementsgebouw waarvan zij deel uitmaken, wanneer hun eenheid of eenheden geen rechtstreekse toegang heeft of hebben tot de traphal van het appartementsgebouw waartoe ze behoren.

De lasten zullen alsdan omgeslagen worden tussen de overige eigenaars van privatieven in het desbetreffende appartementsgebouw.

3. Verdeling van bepaalde kosten:

a) Met betrekking tot de liften:

De kosten en lasten van onderhoud, herstelling, vervanging, verzekering, elektriciteitsverbruik, enzovoorts van de lift, zullen worden gedragen door de eigenaars van handels-, bureel- of praktijkruimten en van woonappartementen gelegen op het gelijkvloers, de eerste, tweede, derde en vierde verdieping in het desbetreffende appartementsgebouw (A,B,C,D,E,F, of G) en onder hen worden

omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom in het desbetreffende appartementsgebouw.

De eigenaars van de handels-, bureel- of praktijkruimten op de gelijkvloerse verdieping worden vrijgesteld van voormelde bijdrage wanneer hun eenheid of eenheden geen rechtstreekse toegang heeft of hebben tot de traphal van een appartementsgebouw, met uitzondering van de bijdrage in de kosten van de verzekering voor de lift.

b) Met betrekking tot de terrassen, gelegen aan de achterzijde van het complex op de eerste verdieping:

Wanneer voor de herstelling en/of vervanging ingevolge waterinsijpeling of om het even welk ander defect aan het dak onder de terrassen de bevoering van het terras. Al de overige kosten worden verdeeld tussen de gebruiker van het terras en de eigenaar van de onderliggende eenheid, ieder tot beloop van de helft.

Indien de oorzaak van de waterinsijpeling en/of het defect te wijten is aan de gebruiker van het terras, zal deze laatste alleen dienen in te staan voor al de kosten van herstel en/of vervanging.

c) Met betrekking tot de stopcontacten in de appartementsgebouwen A,B,C,D,E,F en G:

Alle kosten van onderhoud, herstelling, vervanging en verbruik van de stopcontacten zullen gedragen worden door de eigenaars of gebruikers van privatieven in het desbetreffend appartementsgebouw.

De eigenaars van de handels- bureel- of praktijkruimte op de gelijkvloerse verdieping worden evenwel vrijgesteld van bijdrage in deze lasten, wanneer hun eenheid of eenheden geen rechtstreekse toegang heeft of hebben tot de traphal van het appartementsgebouw waartoe ze behoren.

De lasten zullen alsdan omgeslagen worden tussen de overige eigenaars van privatieven in het desbetreffende appartementsgebouw.

d) Met betrekking tot de waterkra(a)n(en) en stopcontact(en) in de ondergrondse garage.

- Alle kosten van onderhoud, herstelling, vervanging, verbruik van de kra(a)n(en) en huur van de meter in de ondergrondse garage zullen gedragen worden door alle mede-eigenaars van privatieven in het ganse gebouwencomplex in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

- Alle kosten van onderhoud, herstelling, vervanging en verbruik van het/de stopcontact(en) in de ondergrondse garage zullen gedragen worden door de eigenaars of gebruikers van garages, parkeerplaatsen en de bergplaats in de ondergrondse garage.

e) Met betrekking tot de buitenverlichting en de eventueel te plaatsen poorten of slagbomen:

Alle kosten van onderhoud, herstelling, vervanging en eventueel verzekering van de gemeenschappelijke buitenverlichting en eventueel te plaatsen poort of slagboom aan de onderdoornit tussen appartementsgebouw A en B en aan de in- en uitrit voor interventievoertuigen zijn ten laste van alle mede-eigenaars van privatieven in het ganse gebouwencomplex in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

Alle kosten van verbruik van elektriciteit en huur van meter zullen evenwel gedragen worden door de eigenaars of gebruikers van garages, parkeerplaatsen en de bergplaats in de ondergrondse garage.

f) Met betrekking tot de brandhaspels en de blusmiddelen:

Alle kosten van onderhoud, herstelling en vervanging van de gemeenschappelijke brandhaspels en de blusmiddelen ingevolge ouderdom, sleet of anderszins en/of in functie van de periodieke keuring en/of de geldende reglementering terzake zijn ten laste van de eigenaars of gebruikers van privatieven in het appartementsgebouw, waar de brandhaspels en/of blusmiddelen zich bevinden.

Alle kosten van verbruik van water en de huur van de meter dienen gedragen te worden door alle mede-eigenaars van privatieven in het ganse gebouwencomplex in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

g) Met betrekking tot de eventuele mechanische verluchting in de ondergrondse garage:

Alle kosten van onderhoud, herstelling, vervanging en verbruik van de mechanische verluchting in de ondergrondse garage zullen gedragen worden door de eigenaars of gebruikers van garages, parkeerplaatsen en de bergplaats in de ondergrondse garage.

B) De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars. De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

C) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

- De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

- De wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Artikel 8 Deelneming in de lasten

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een voorschot vragen voor het werkkapitaal, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

De syndicus zal deze gelden plaatsen op een bijzondere bankrekening met als bestemming "werkkapitaal van de Vereniging van Mede-eigenaars gebouwencomplex te Hasselt, Kuringersteenweg 333-335-337-339-341-343-345".

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de mede-eigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

b) Bij afzonderlijke stemming van de algemene vergadering, kan een afzonderlijk reservekapitaal worden gecreëerd, hetwelk zal dienen voor grote herstellingen aan het gebouwencomplex en de gemeenschappelijke delen. Dit reservekapitaal zal worden gevormd door jaarlijkse stortingen door de eigenaars ten belope van zoveel euro per aandeel in de tienduizendsten zoals vastgesteld door de algemene vergadering. Deze gelden zullen worden geplaatst op een bijzondere bankrekening met als bestemming "reservekapitaal van de Vereniging van Mede-eigenaars gebouwencomplex te Hasselt, Kuringersteenweg 333-335-337-339-341-343-345".

c) De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.

Is de rekening voor het werkkapitaal positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

Is de rekening negatief, dan moeten de mede-eigenaars uiterlijk binnen de vijftien dagen hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

d) Indien een mede-eigenaar weigert of in gebreke blijft om het voorschot, het aanvullend voorschot in de uiteindelijke deelneming in de kosten of de stortingen in het reservekapitaal te betalen binnen de vijftien dagen na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of per drager afgegeven brief tegen ontvangstbewijs de mede-eigenaar 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 de wettelijke rentevoet verhoogd met vijf (5%) procent.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan vijftien dagen 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 of zijn latere rechtverkrijgenden 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.

Gedurende de afwezigheid van de ingebreke gebleven mede-eigenaar, zullen de andere mede-eigenaars gehouden zijn hun bijdrage te betalen, ieder in verhouding tot zijn rechten in de gemene delen, nodig voor het goed functioneren van de gemene bediening, de goede administratie en alles wat nodig is voor het onderhoud van de gemene delen.

e) 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.

~~f) De promotor/bouwheer is niet gehouden tot betaling van een provisie, alsook niet tot betaling van enige reserve-inbreng voor niet verkochte privatieve kavels, met uitzondering echter van de kosten van de verzekering. Tenzij de promotor/bouwheer de privatieve kavel zou verhuren of in gebruik nemen met uitzondering van de bezichtiging als modelappartement met het oogmerk ze te verkopen.~~

Artikel 9 Ontvangsten

Indien er ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 10 Verzekering

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privaatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus bij dezelfde maatschappij voor alle mede-eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op aanvraag van de syndicus, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij.

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

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer/promotor voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

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

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

d) Kortingen die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte privaatieve kavels worden toegestaan, komen uitsluitend de promotor/bouwheer toe.

e) Iedere mede-eigenaar of bewoner moet persoonlijk op eigen kosten, een verzekeringscontract afsluiten, voor een voldoende bedrag, om hen te dekken tegen brandgevaar en alle aanhorige gevaren voor het meubilair, hetzelfde geldt voor de huurrisico's en verhaal der burens.

Artikel 11 Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

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

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

~~a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de~~

~~vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.~~

~~b) De vergoedingen worden als volgt aangewend:~~

~~Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering. Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van mede-eigenaars.~~

~~c) Indien het een gehele vernietiging is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars met unanimiteit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.~~

~~Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf procent, rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.~~

~~De mede-eigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van mede-eigenaars afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, mits behoud van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding.~~

~~De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen.~~

~~Van de prijs zal één/derde contant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die tezelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.~~

~~Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van de mede-eigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.~~

Hoofdstuk IV. Algemene vergadering

Voorafgaande opmerking.

De plenaire algemene vergadering die alle mede-eigenaars van het ganse gebouwencomplex (appartementengebouw A, B, C, D, E, F, G en de ondergrondse garage) verenigt, is overeenkomstig de wet bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van al deze mede-eigenaars.

Voor de gemeenschappelijke delen die evenwel enkel dienstig zijn voor bepaalde mede-eigenaars, met name voor de gemeenschappelijke delen van de appartementengebouwen A, B, C, D, E, F, G en de ondergrondse garage, delegeert de plenaire algemene vergadering haar bevoegdheden aan acht bijzondere vergaderingen waarin enkel de mede-eigenaars zetelen die in het desbetreffende

appartementengebouw of in de ondergrondse garage gerechtigd zijn, te weten telkens één bijzondere vergadering voor ieder appartementengebouw en voor de ondergrondse garage.

Deze bijzondere algemene vergaderingen oefenen alle bevoegdheden uit die de wet en deze statuten aan een algemene vergadering verlenen, voor zover ze niet verder strekken dan de gemeenschappelijke delen die ze beheren.

Deze bijzondere algemene vergaderingen zijn dus niet bevoegd om de statuten te wijzigen, zelfs wanneer de gewijzigde bepalingen enkel het door deze vergadering beheerde gebouw betreft (verdeling van lasten bijvoorbeeld). Een beslissing daartoe door de bijzondere algemene vergadering genomen moet dus aan de plenaire vergadering worden voorgelegd en door haar worden bekrachtigd; de eigenaars van privatieve delen/kavels in het andere gebouw of in de ondergrondse garage die deze bekrachtiging zouden weigeren of verhinderen zal evenwel verweten worden dat ze onrechtmatig handelen, gelet op de volkomen afwezigheid van enig belang van een dergelijke beslissing.

De bijzondere algemene vergaderingen zijn evenwel bevoegd om het reglement van orde (huishoudelijk reglement) aan te passen aan de specifieke noden van het gebouw of de ondergrondse garage dat ze behoren, en om afwijkingen of toelatingen te verlenen zoals in dit reglement van orde bepaald, eveneens beperkt tot wat het gebouw dat ze beheren betreft.

Behoudens andersluidende vermelding in de statuten, gelden alle hierna opgenomen bepalingen die betrekking hebben op de algemene vergadering, op overeenkomstige wijze voor de plenaire en voor de bijzondere algemene vergaderingen van ieder van de gebouwen en de ondergrondse garage.

Wanneer in de hierna volgende bepalingen dus sprake is van een algemene vergadering, dan geldt dit al naargelang het geval, ofwel voor de plenaire algemene vergadering ofwel voor één van de bijzondere algemene vergaderingen al naargelang het gebouw waarvan sprake. Met gebouw wordt dan aangeduid, al naargelang het geval, het ganse gebouwencomplex of het appartementengebouw A, B, C, D, E, F of G of de ondergrondse garage. Met de term eigenaars worden dienovereenkomstig en al naargelang het geval enkel deze eigenaars aangeduid die eigenaar zijn ofwel in het gebouwencomplex, ofwel in de afzonderlijke gebouwen, ofwel in de ondergrondse garage, met andere woorden de eigenaars die gerechtigd zijn aan de desbetreffende algemene vergadering deel te nemen.

Deze regeling doet geen afbreuk, en de toepassing ervan kan niet leiden tot afbreuk aan de eigendomsrechten van de mede-eigenaars, noch aan de toekenning van aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals ze in deze statuten zijn vermeld.

Dergelijke beslissingen horen tot de uitsluitende bevoegdheid van de plenaire algemene vergadering. Evenzo voor beslissingen over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed, over de verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden, en voor alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Evenmin doet deze regeling afbreuk aan de wettelijke regeling die enkel de vereniging van alle mede-eigenaars van het ganse gebouwencomplex rechtspersoonlijkheid verleent. Bijgevolg kan enkel namens de vereniging van alle mede-eigenaars in rechte worden opgetreden, en is enkel de syndicus daartoe bevoegd.

Artikel 12 Gewone en bijzondere algemene vergadering

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen *in de laatste vijftien dagen van de maand juni. op dag en uur zoals vastgesteld door de eerste algemene vergadering.*

~~Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden.~~

De eerste algemene vergadering zal worden bijeengeroepen binnen de zes maanden na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw A.

b) Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

Artikel 13 Plaats van de vergadering

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of de gemeente, aangeduid in de oproeping, mits deze plaats van vergadering zich in een straal van maximum twintig kilometer bevindt van de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 14 Lid van de algemene vergadering

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

b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een bloot eigenaar, of bij een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 15 Bijeenroeping van de algemene vergadering.

a) De syndicus roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

c) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) De oproeping tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief, *tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.*

~~of door middel van afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs, Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen voor de vergadering ter kennis gebracht.~~

e) De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agenda bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen, en de documenten die ter inzage zijn in de zetel van de

vereniging. *Bij elk punt van de agenda wordt vermeldt welke meerderheid vereist is om hierover te besluiten. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.*

f) Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 16 Bureau

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter te benoemen, deze laatste leidt de algemene vergadering. De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van een voorzitter 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.

Artikel 17 Aanwezigheidsquorum

a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke 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.

b) Indien ~~dat geen~~ van beide quorums niet 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 18 Meerderheden

Voorafgaande opmerking.

Elke mede-eigenaar heeft één stem per aandeel.

Al de meerderheden worden berekend op het aantal uitgebrachte stemmen, onthoudingen inbegrepen. De meerderheden worden dus berekend op het totaal van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars en niet op grond van alle stemgerechtigde mede-eigenaars.

~~Blanco-stemmen en onthouding worden bij de negatieve stemmen gevoegd.~~

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

a) De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie vierde van de stemmen:
- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft; ~~met uitzondering echter voor de Bijzondere gebruiksrechten voorzien in de basisakte onder hoofdstuk "I. Gemeenschappelijke delen — bijzondere gebruiksrechten, punt 7) Bijzondere gebruiksrechten", waarbij iedere wijziging hieraan toestemming vereist van de mede-eigenaars geniet(er)s van dit recht. Iedere mede-eigenaar geniet(er) van dit recht heeft over dit punt aldus een vetorecht.~~

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

- over de eventuele oprichting en de samenstelling van een *raad van mede-eigendom* ~~beheerraad~~ die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

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

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

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

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier vijfde van de stemmen:

- over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

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

- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltejke vernietiging;

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

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

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

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

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

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;

- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed;

- over de ontbinding van de vereniging.

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

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze

wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 19 Stemrecht – vertegenwoordiging

- a) Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
- b) Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. *De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.*
- c) De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.
- d) Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.
- ~~In voorkomend geval, zal bij gelijkheid van stemmen, het derde bindend advies worden gevraagd van een juridische raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.~~
- e) *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.*

Artikel 20 Agenda

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

Elke mede-eigenaar kan een punt op de dagorde laten plaatsen, indien hij dit tijdig, voor het verzenden van de uitnodiging, schriftelijk meedeelt.

Artikel 21 Aanwezigheidslijst

Er wordt bij de aanvang van de vergadering een aanwezigheidslijst ondertekend door de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, waarop tevens wordt vermeld met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 22 Notulen

Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemer(s); de mede-eigenaars die zulks wensen, of hun vertegenwoordigen, ondertekenen ook.

~~Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de vijftien dagen na afsluiting van de vergadering.~~

~~Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd.~~

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

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

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

De raadpleging van het register gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de vijf werkdagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoegen mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

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 worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

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

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

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

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk. Ongeacht of de stemgerechtigde mede-eigenaar aanwezig of vertegenwoordigd was op de algemene vergadering, doch hiertoe regelmatig was uitgenodigd.

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

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

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

Hoofdstuk V. Syndicus

Artikel 23 Benoeming, beëindiging, bekendmaking.

a) De eerste syndicus wordt benoemd in de basisakte door de promotor/bouwheer voor een onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

Deze syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval *drie vijf* jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd.

Hij is herbenoembaar.

De syndicus kan hetzij een mede-eigenaar, hetzij een occasionele syndicus, hetzij een professionele syndicus zijn.

Indien hij is aangesteld op grond van het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

b) De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan *maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien*. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig *syndicus bewindvoerder* toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

c) Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

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

Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat (en met zijn bevoegdheden) en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 24 Bevoegdheden.

De syndicus heeft tot opdracht:

a) de algemene vergadering bijeen te roepen ~~op~~ *binnen* de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde *periode dag(en)* of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register.

c) deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren.

- d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen (hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren).
- e) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten.) *Voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;*
- f) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. *De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld. Behoudens andersluidende bepalingen, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daaraan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.*
- g) de lijst van de schulden ~~tijdig over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris~~, zoals bepaald in artikel 577-11 § 1.
- h) 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 delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.
- i) de syndicus legt binnen de maand het reglement van inwendige orde na opstelling ervan op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.
- j) de syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlener van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht en de syndicus kennis had van verlenen van een zodanig recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van algemene vergadering. Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren.
- k) de syndicus licht de andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.
- l) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.
- m) personeel aan te werven.
- n) verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten.
- o) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.
- p) *indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke*

werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

q) 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;

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

s) 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;

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

u) 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 geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

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

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

Artikel 25 Aansprakelijkheid – delegatie.

a) De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

b) Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 26 Bezoldiging

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en dat kosten zijn ten laste van de vereniging.

Als leidraad voor de bezoldiging zullen de barema's gelden van B.I.B. – Beroepsinstituut van Vasgoedmakelaars, opgericht bij Koninklijk Besluit van zes september negentienhonderd drieënnegentig.

Hoofdstuk 6. Raad van mede-eigendom en Commissaris van de rekeningen.

Artikel 27 Raad van mede-eigendom

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

Artikel 28 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 volstreekte medewerking te geven.

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

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

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

Hoofdstuk 7. Ontbinding en vereffening.

Artikel 29 Ontbinding

a) De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeelde ophoudt te bestaan.

b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vernietiging tot gevolg.

c) De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 30 Vereffening

a) De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken, uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars, vermelden dat zij in vereffening is.

b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

c) De artikelen 181 en volgende van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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

De akte bevat:

1° De plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moesten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen, en die hen niet konden worden overhandigd.

IV. Toebedeling van de private kavels.
