



NOTARISKANTOOR

Hugo MEERSMAN
Marc WILMUS

GEASSOCIEERDE NOTARISSEN

Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een bvba - HBV 5448

Houder der minuten van Meesters
J. DE CORT, P. DE CORT en W. EYBEN

OUDERGEMSELAAN, 328
1040 BRUSSEL

☎ 02 647 40 93

Akte van 16 februari 2009

Basisakte - Reglement
van Nedkeigendom

N° : 2008/0592

Basisakte - Reglement van Medeëigendom

Repertorium : 18.253

Recht van vijftig euro (50,00 EUR) betaald op aangifte door ondergetekende notaris Marc Wilmus.

HET JAAR TWEEDUIZEND EN NEGEN

Op zestien februari,

Voor Mij, Meester **Marc Wilmus**, geassocieerd notaris van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid « MEERSMAN HUGO & WILMUS MARC - Geassocieerde notarissen », gevestigd te Etterbeek, Oudergemselaan nummer 328,

IS VERSCHENEN :

De naamloze vennootschap "**VILVO BIKE**" met zetel te Vilvoorde, Leuvensesteenweg 98, ondernemingsnummer 0457.001.642, opgericht bij akte verleden voor notaris Ivo De Graeve, te Vilvoorde, op 9 januari 1996, houdende de statuten en bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 2 februari nadien, onder nummer 960202-14 en waarvan de statuten sindsdien niet gewijzigd werden. Alhier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder mevrouw Georgette VAN AKEN, NN 531226-050-76, wonende te vilvoorde, Franklin Roosevelt 161, in die hoedanigheid benoemd ingevolge besluit van de bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders de dato 31 januari 2009, neergelegd ter publicatie

En dit in overeenstemming met de statuten van voormelde vennootschappen.

Hierna ook als "eigenaar" aangeduid.

Die verklaart wat volgt :

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Dat voormelde comparant het volgend onroerend goed bezit:

STAD VILVOORDE - VIERDE AFDELING - artikel 01536

Een woonhuis bestaande uit 8 studio's, op en met grond gelegen aan de Leuvensesteenweg 98 gekadastreerd volgens titel sectie H nummer 31/L en nummer 30/M/3 deel, voor een oppervlakte van drie are vierendertig centiare (3a 34ca) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie H nummer 31/P voor eenzelfde oppervlakte.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 1.529 euro

Hierna verder genoemd "het goed".

Oorsprong van eigendom

De naamloze vennootschap "Vilvo Bike" is eigenaar van voorschreven goed om het aangekocht te hebben in een openbare verkoop ten verzoeken van 1) Mevrouw Somers Marie, weduwe van de Heer Rossaert René Fransiscus, 2) Mevrouw



Rossaert Yvette Marie Jeanne, weduwe van de Heer Fauconnier Jacques 3) de Heer Rossaert Roland Charles Jean Baptiste, echtgenoot van Mevrouw Lammens Mireille Elvina, 4) de Heer Cloetens Jacques Louis Adolphe, echtgenoot van Mevrouw Van Gemert Mariette, gesloten door notaris Denis Vander Burght, te Vilvoorde, op twaalf oktober negentienhonderd vijffennegentig door toewijzing aan de nv Vilvo Sport, gevolgd door een akte van commandverklaring door de nv Vilvo Sport voor de nv Vilvo Bike, verleden voor zelfde notaris Vander Burght, op dertig oktober negentienhonderd vijffennegentig, het geheel overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel op tweeëntwintig januari negentienhonderd zesennegentig, boek 8109 nummer 12.

Oorspronkelijk behoorde voorschreven goed, onder grotere oppervlakte toe aan 1) de Heer Rossaert Jean-Baptist, echtgenoot van Mevrouw Dooms Caroline en 2) de Heer Rossaert René François, echtgenoot van Mevrouw Somers Maria, om het aangekocht te hebben in onverdeeldheid, deels ingevolge akte verleden voor notaris De Ruydts, te Vilvoorde, op zesentwintig maart negentienhonderd achtentwintig en deels ingevolge akte verleden voor zelfde notaris De Ruydts op zesentwintig maart negentienhonderd achtentwintig, beide overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

De Heer en Mevrouw Rossaert-Doms, voornoemd, waren gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen, ingevolge huwelijkscontract voor notaris de Ruydts, te Vilvoorde, op zevenentwintig maart negentienhonderd tweeëndertig, zodat het overlijden van Mevrouw Rossaert-Doms voornoemd, te Vilvoorde op twintig maart negentienhonderd tachtig geen invloed heeft gehad op de devolutie van voorschreven goed. De Heer Jean-Baptist Rossaert (vader), voornoemd, is op zijn beurt overleden te Vilvoorde op tweeëntwintig januari negentienhonderd vierentachtig, nalatende als enige wettelijke en reservataire erfgenaam zijn enig kind, de Heer Jean-Baptist Georges René Rossaert.

De Heer René Rossaert is op zijn beurt overleden op vijftien augustus negentienhonderd eenennegentig te Vilvoorde, nalatende als wettelijke en reservataire erfgenaam zijn echtgenote Mevrouw Marie Somers en zijn twee kinderen : Yvette en Roland Rossaert, allen voornoemd.

De echtlieden Rossaert-Somers waren gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten, ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris De Ruydts, te Vilvoorde, op negentien oktober negentienhonderd drieëndertig, inhoudende een gifte onder echtgenoten van het beschikbare gedeelte.

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek van de OVAM is bezorgd met melding van overdracht.

2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be

3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

Te Mechelen op 09.01.2009

4). Op grond van wat voorafgaat, bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van de gronden werden toegepast.

Voor zover voorgaande verklaring door de comparanten te goeder trouw werd afgelegd, zal de verkrijger van een privaat de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit voortvloeien op zich nemen, en zullen de comparanten niet tot vrijwaring gehouden zijn.

Stedenbouwkundige voorschriften.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 137 Vlaams Decreet Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het aangehechte stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, met uitzondering van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de stad Vilvoorde op 23 april 2004 voor het verbouwen van een rijwoning tot studentenstudio's.

Constructies opgericht vóór negenentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de stad Vilvoorde de dato 19 december 2008 woongebied is;

3° Dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 146 of 149 tot en met 151.

Overeenkomstig artikel 137 §1 van het Decreet Ruimtelijke Ordening wordt aan huidige akte het stedenbouwkundige uittreksel afgeleverd door de stad Vilvoorde de dato 19 december 2008, gehecht. Aan de akten inhoudende de verkoop van de verscheiden loten zal telkens een kopie worden gehecht.

De comparanten erkennen kennis te hebben gekregen van artikel 99 van het decreet ruimtelijke ordening waarvan de tekst letterlijk luidt als volgt:

"§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken [die geen betrekking hebben op de stabiliteit];

[2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;]

[3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;]

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een



vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken [die geen betrekking hebben op de stabiliteit], worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. [Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals: 1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.] Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamotrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openlucht recreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

Basisakte.

Voormeld verzoek inwilligend verklaart de ondergetekende notaris bij deze te zullen overgaan tot de horizontale verdeling van gemeld gebouw en het te plaatsen onder het beheer van de gedwongen mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het burgerlijk wetboek.

STATUTEN VAN HET GEBOUW

1. Vereniging van mede-eigenaars.

Er is een vereniging van medeëigenaars opgericht met benaming "Residentie Leuvensesteenweg 98" en met zetel in het studiocomplex te 1800 Vilvoorde, Leuvensesteenweg nummer 98

De jaarvergadering en het uur zal bepaald worden bij de eerste vergadering.

De vereniging van mede-eigenaars zal haar rechtspersoonlijkheid verwerven na de overschrijving van huidige akte en door de overdracht of toekenning van één kavel, dit alles onder de toepassing van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig.

De comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren dat de eventuele kosten van de syndicus voortvloeiende uit artikel 577-11 §1 van het Burgerlijk Wetboek ten laste zullen vallen van de vereniging van de medeëigenaars.

2. Bijlagen

1/ Stedenbouwkundige vergunningen

De stedenbouwkundige vergunning tot het optrekken van het gebouw werd afgeleverd door de stad Vilvoorde, onder referte BA/261/06, in zitting van 23 april 2003.

De tekst van de stedenbouwkundige vergunning samen met haar bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften, worden aan deze akte gehecht, om mede te worden overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel.

De eigenaar verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de beschrijving der werken.

2/ Plannen (niet over te schrijven)

De plannen werden opgemaakt door voormeld architect. Deze plannen werden onderworpen aan de goedkeuring van de openbare diensten bevoegd inzake bouwwerken.

De aangehechte plannen vermelden de kelder en gemeenschappelijke en de privatieven delen van de gelijkvloerse verdieping, de eerste verdieping en de zolderverdieping.

3/ Reglement van orde : betreft het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement van orde is geen zakelijk statuut maar zal verplichtend opgelegd worden aan allen die in het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte van het gebouw.

4/ Reglement van mede-eigendom :

Hierbij zal aangehecht blijven een bundel van voorschriften en voorwaarden dat werd opgesteld om de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen; de betrekkingen onder mede-eigenaars te regelen; de wijze van beheer, gebruik en bewoning te bepalen; betwistingen of moeilijkheden onder mede-eigenaars te vermijden; en het aandeel van ieder in de gemeenschappelijke uitgaven.

Deze bundel verbindt onherroepelijk elke mede-eigenaar, rechtverkrijgende of rechthebbende, huurder of gebruiker van een privaatief. Elke overdracht van rechten stelt de nieuwe eigenaar onmiddellijk in de plaats van de vroegere.



De basisakte vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars.

Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht op aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van mede-eigenaars. Alle voornoemde documenten vormen samen de basisakte van het gebouw; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

BASISAKTE

1/ De eigenaar verklaart het gebouw te verdelen in 8 STUDIOS. Het hoger beschreven gebouw bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en anderzijds uit privaatieve delen volgens de hierna vermelde kwotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privaatieve kavel, hiervan begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

De verschillende eigenaars, hun rechtverkrijgenden of rechthebbenden zullen onderstaande toekenning van aandelen moeten eerbiedigen, tenzij zij allen - in een wijzigende basisakte - een nieuwe spreiding der aandelen, samenstelling van de gemeenschappelijke delen of andere verandering onderschrijven.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen volgen steeds het privaatief waaraan zij zijn toegekend.

Zij kunnen dus niet afzonderlijk vervreemd, bezwaard of behandeld worden.

Hypotheek en elk ander zakelijk recht op een studio of privaatief lokaal bezwaart tezelfdertijd het gedeelte in privaatieve eigendom als de aandelen in de gemeenschappelijke eigendom die ermee onafscheidbaar verbonden zijn.

2/ Beschrijving van de gemeenschappelijke en privaatieve delen

* Gemeenschappelijke delen :

Zijn gemeenschappelijk in dit gebouw, buiten de onverdeelde delen in de grond : de funderingen of grondvesten, schouwstelen, het geraamte, de rookkanalen, dakschouwen, de

verluchtungskokers, uitmondning der schoorsteenpijpen, de buitenmuren met de versiering aan de gevels, het plaveisel en de boordstenen van het voetpad, daken en goten en dakbedekking en bovenliggende bekledingen, afloopbuizen, gangen, trappenhallen en trapzalen, de afvoerpijpen, de opritten en afritten, de doorgang, de riolering, dakbedekkingen en op dakliggende bekledingen, de inkomhallen, verlichtingen, bekledingen en eventuele beplantingen.

De buitenschilderwerken gevels van het gebouw.

De binnenschilderwerken van gemeenschappelijke trappenhalls, inkomhalls en doorgangen doorgangen

* Privatieve delen :

Elk der privatieve eigendommen zal de bestaande gedeelten van het privaat gedeelte omvatten, met uitzondering van de gemeenschappelijke gedeelten, en onder meer : de bevloering, de bevloering der terrassen, het binnenhuisbeschot met zijn deuren, de beschutting tussen de privatieve elementen, de sanitaire instellingen, de plafonnering met zijn eventuele versiering, de radiators en leidingen bestemd tot het uitsluitend gebruik van de privatieve elementen, met andere woorden al hetgeen zich binnen de privatieve elementen bevindt en hetwelk tot uitsluitend gebruik is van hun eigenaars of bezetters en zelfs hetgeen zich buiten de privatieve lokalen bevindt, maar dienende tot uitsluitend gebruik van gemelde lokalen.

Bovenstaande opsomming is zuiver aanwijzend en niet beperkend. Het principe geldt dat hetgeen één privaat uitsluitend dient als privaat wordt beschouwd, en hetgeen meerdere privatieven dient als gemeenschappelijk wordt beschouwd.

De videfoon/parlofoon aan inkomdeur van ieder studio is privaat.

3/ Beschrijving der lagen

I. De ondergrondse verdieping

A. Gemeenschappelijke delen

Trap naar en van de kelderverdieping, kelder bestaande uit drie ruimten met inbegrip van een technisch lokaal met tellers.

B. Privatieve delen

Geen privatieve delen op de ondergrondse verdieping.

II. De gelijkvloerse verdieping

Het gelijkvloers bevat de volgende delen :

A. Gemeenschappelijke delen.

De inkomsas met ingangdeur, de trap van en naar de gelijkvloerse verdieping, gang met bevloering, planfond en verlichting, bergruimte onder de trap, de doorrit voor wagens naar de open ruimte gelegen achter het gebouw, de open ruimte gelegen achter het gebouw, de ingangdeur gelegen aan de achterzijde van het gebouw welke leidt naar



de trap tussen de kelder verdieping en de gelijkvloerse verdieping.

B. Privatieve delen.

1/ **Studio nummer 1, bevattende:**

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

Leefruimte met inkomdeur, kitchenette en badkamer met toilet;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd zeventig/duizendensten (170/1000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

2/ **Studio nummer 2 bevattende:**

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

Leefruimte met inkomdeur, toilet, badkamer, kitchenette en buitendeur welke uitgeeft op de open ruimte gelegen aan de achterzijde van het gebouw;

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid

Honderd zeventig/duizendsten (170/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

II. De eerste verdieping

De eerste verdieping bevat de volgende delen :

A. Gemeenschappelijke delen.

Traphal met trap naar de gelijkvloerse verdieping en naar de zolder verdieping, gang met bevloering, plafond, en verlichting.

B. Private delen.

1/ **Studio nummer 3 bevattende:**

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal met inkomdeur, toilet, keuken, badkamer en leefruimte

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid

Honderd vijftig/duizendsten (150/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

2/ **Studio nummer 4, bevattende:**

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

Leefruimte nummer 1 met inkomdeur, leefruimte nummer 2 met kitchenette en badkamer met toilet;

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid

Honderd/duizendsten (100/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

3/ **Studio nummer 5, bevattende:**

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

Leefruimte met inkomdeur, kitchenette en badkamer met toilet;

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid

Vijfentachtig/duizendsten (85/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

III. De zolderverdieping

De zolderverdieping bevat de volgende delen :

A. Gemeenschappelijke delen.

Traphal met trap naar de gelijkvloerse verdieping en naar de zolderverdieping, gang met bevloering, plafond, en verlichting.

B. Privatieve delen.

1/ Studio nummer 6, bevattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

Leefruimte nummer 1 met inkomdeur en mezzanine, leefruimte nummer 2 met mezzanine, keuken, badkamer en toilet;

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid

Honderd tachtig/duizendsten (180/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

2/ Studio nummer 7, bevattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

Leefruimte met inkomdeur, kitchenette en badkamer met toilet;

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid

Zestig/duizendsten (60/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

3) Studio nummer 8, bevattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

leefruimte met inkomdeur, kitchenette, badkamer met toilet en kamer;

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid

vijfentachtig/duizendsten (85/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Bijkomende inlichtingen.

Als bijkomende inlichtingen wordt vermeld dat:

TELLERS.

a) Elektriciteit. Ieder studio heeft zijn afzonderlijke teller, zich bevindende in het tellerlokaal op de ondergrondse verdieping.

b) Water. Indien nodig heeft iedere eigenaar de mogelijkheid om op zijn/haar exclusieve kosten een individuele teller te plaatsen voor het water welke gebonden is aan zijn/haar studio. In voorkomend geval dienen gezegde tellers geplaatst te worden op de ondergrondse verdieping op de daarvoor voorziene plaats.

c) Verwarming. Indien nodig heeft iedere eigenaar de mogelijkheid om op zijn/haar exclusieve kosten een individuele teller te plaatsen voor het water welke gebonden is aan zijn/haar studio. In voorkomend geval dienen gezegde



tellers geplaatst te worden op de ondergrondse verdieping op de daarvoor voorziene plaats

d) Riolering. Het gebouw is aangesloten op de openbare rio-
lering.

e) Open ruimte gelegen aan de achtezijde van het gebouw: De eigenaars van de privaatieve loten kunnen overeenkomen tijdens de Algemene Vergadering van Medeëigenaars dat de open ruimte gelegen aan de achterzijde van het gebouw kan fungeren als parkeerterrein voor maximum 2 personenvoertuigen. Deze beslissing kan enkel genomen worden bij unanimitéit van stemmen en mits de vereiste toelating van de stedenbouwkundige dienst van de stad Vilvoorde.

Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling van het gebouw in privaatieve kavels, ontstaan er erfdiensbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende privaatieve kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de bouwheer en de kopers van privaatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een privaatieve kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen privaatieve kavels;
- en in het algemeen voor alle erfdiensbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

I. INLEIDING

§1. Beginnselen

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

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten :

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten.

2° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de Algemene Vergadering.
 4° de wijze van benoeming van een Syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en de duur van zijn mandaat.
 Bovendien bevat het reglement van mede-eigendom de gegevens en bepalingen betreffende de rechtspersoon van de Vereniging van Mede-Eigenaars en haar rechtspersoonlijkheid.

§2. De Vereniging van Mede-Eigenaars

1) RECHTSPERSOONLIJKHEID

Deze akte, die de statuten omvat van de Vereniging van Mede-Eigenaars, zal overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor. Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privaatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld. Overeenkomstig de wet verkrijgt de Vereniging van Mede-Eigenaars vanaf dat ogenblik rechtspersoonlijkheid.

2) RECHTSVORM

De Vereniging van Mede-Eigenaars is een privaatrechtelijke rechtspersoon met burgerlijk doel.

3) DE NAAM

De Vereniging van Mede-Eigenaars draagt dan de benaming: "Vereniging van Mede-Eigenaars van de residentie "Leuvensesteenweg 98" te Vilvoorde, Leuvensesteenweg nummer 98" of in het kort "VME van de residentie "Leuvensesteenweg 98" te Vilvoorde, Leuvensesteenweg nummer 98" .

4) ZETEL

De zetel van de Vereniging van Mede-Eigenaars is gevestigd in deze residentie, meer bepaald te Vilvoorde, Leuvensesteenweg nummer 98

5) ONDERNEMINGSNUMMER

De Vereniging van Mede-Eigenaars is als rechtspersoon onderworpen aan:

- de Wet van zestien januari tweeduizend en drie houdende oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen , modernisering van het handelsregister, oprichting van erkende ondernemingsloketten, en houdende diverse bepalingen;

- en artikel 9 van het Koninklijk Besluit van zesentwintig juni tweeduizend en drie houdende aanwijzing van de overheden, administraties en diensten die betreffende bepaalde categorieën van ondernemingen belast zijn met de eenmalige inzameling en het actualiseren van gegevens bedoeld in artikel 6 van de Wet van zestien januari tweeduizend en drie.

De aanvraag van haar ondernemingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen, zal geschieden, op



verzoek van de ondergetekende notaris - ter gelegenheid van de neerlegging ter overschrijving van de onderhavige statuten - door de ratio loci bevoegde hypotheekbewaarder. De Vereniging van Mede-Eigenaars is ertoe gehouden haar omdememingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete, en voor akten van rechtspleging zelfs op straffe van onontvankelijkheid.

6) DOEL

Het doel van de Vereniging van Mede-Eigenaars bestaat uitsluitend in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

7) DUUR

De Vereniging van Mede-Eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

8) VERMOGEN

De Vereniging van Mede-Eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel.

9) BOEKJAAR

Het boekjaar van de Vereniging van Mede-Eigenaars loopt van 1 januari tot en met 31 december.

10) VOORWERP VAN DE UITVOERING VAN VEROORDELINGEN

Beslissingen waarbij de Vereniging van Mede-Eigenaars wordt veroordeeld worden uitgevoerd op het vermogen van de Vereniging van Mede-Eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Dit alles mits de uitzondering hierna vermeld

11) RECHTSVORDERINGEN

A) DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

De Vereniging van Mede-Eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

B) DE MEDE-EIGENAARS

-Betreffende de privatieve kavels;

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn privatieve kavel alleen instellen. Van een rechtsvordering die de andere mede-eigenaars kan aanbelangen, dient hij echter vooraf de Syndicus in te lichten. De Syndicus dient dan op zijn beurt de andere mede-eigenaars in te lichten.

-Betreffende de Algemene Vergadering:

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een Algemene Vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemde mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de Syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de Algemene Vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis heeft genomen van de beslissing.

De mede-eigenaar die op rechtmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben op het tijdstip waarop ze door de Algemene Vergadering is goedgekeurd.

Ieder benadeeld mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om zich in de plaats te stellen van de Algemene Vergadering voor het nemen van een beslissing, wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de Algemene Vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met een door de Wet of de statuten opgelegde meerderheid.

Ieder mede-eigenaar kan aan de rechter de toelating vragen, wanneer in de Algemene Vergadering de vereiste meerderheid niet wordt behaald, om dringende en noodzakelijke of nuttige werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen de verdeling van de gemene lasten te wijzigen indien de verdeling onjuist is berekend of de verdelingswijze van de gemene lasten te wijzigen indien deze onjuist is geworden- ingevolge aan de residentie aangebrachte wijzigingen, of hem een persoonlijk nadeel veroorzaakt.

12) ONTBINDING EN VEREFFENING

A) DE ONTBINDING

De Vereniging van Mede-Eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De enkele, vernieling, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De Algemene Vergadering kan de vereniging alleen ontbinden bij éénparigheid 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.

B) DE VEREFFENING

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.

Voor zover niets anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de Algemene Vergadering de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.



Indien de Algemene Vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de Syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 181 tot 188 en 195 van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de Vereniging van Mede-Eigenaars.

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

De akte bevat:

-de plaats, door de Algemene Vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de Vereniging van Mede-Eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard.

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

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van de mede-eigenaars, de Syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving op het hypotheekkantoor.

II BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN:

§1. Privatieve delen:

1) BEGINSELEN:

-De mede-eigenaars hebben het genot en gebruik van hun respectieve privatieve kavels binnen de perken vastgesteld door de Wet en dit reglement van mede-eigendom.

-Het is de mede-eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen deze residentie, te wijzigen.

Het is de mede-eigenaars wel toegestaan de interne verdeling van hun privatieve kavel te wijzigen, maar op eigen kost en verantwoordelijkheid, en mits naleving van de bepalingen van dit algemeen reglement van mede-eigendom en de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening.

2) BESTEMMING:

A. BEWONING EN GEBRUIK

A.1. Bewoning:

De studio's die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning mogen maximaal bewoond worden dooreen aantal personen dat in verhouding staat tot de inrichting en de oppervlakte van deze studio's. Wanneer een studio bestemd voor privé-bewoning betrokken wordt door een

groter aantal personen, en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan de Algemene Vergadering beslissen dat, in afwachting van het beëindigen van deze toestand, de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze verhoogd wordt.

In de studio's die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning wordt het houden van huisdieren gedoogd in zoverre de mede-bewoners hierdoor geen geur- of geluidshinder ondervinden. Wanneer het houden van een huisdier aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan de Algemene Vergadering beslissen dat de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar in deze gemeenschappelijke lasten voor de duur van het houden van het betrokken huisdier op forfaitaire wijze verhoogd wordt. Wanneer het houden van een huisdier geur- of geluidshinder doet ontstaan, dan kan de Algemene Vergadering beslissen dat het betrokken huisdier niet langer gedoogd wordt en dat de betrokken mede-eigenaar dit huisdier uit de residentie dient te verwijderen. Dit alles onverminderd het recht van de Algemene Vergadering, te beslissen het betrokken huisdier te laten weghalen door de maatschappij voor dierbescherming.

B.1. Gebruik:

Elke gebruiksvorm dient de rust en de veiligheid van de bewoners van de residentie evenals de esthetiek en de globale harmonie van de residentie, te waarborgen.

a) vensters

Ter afscherming van de vensters der studio's is het aan de straatzijde verplicht gordijnen aan te wenden die van transparant witte kleur zijn en de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken.

Ter afscherming van de vensters der studio's is het slechts toegelaten vliegenramen, rolluiken en/of zonneweringen te plaatsen van een door de Syndicus aangegeven type en kleur, eenvormig voor de hele residentie.

b) antennes, ontvangers en toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie

Bij ontstentenis van een andersluidend besluit van de Algemene Vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, is het bevestigen van schotelantennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie, aan de buitenmuur of op het terras van een privatieve kavel, niet toegelaten.

De Algemene Vergadering kan slechts andersluidend besluiten na advies van de oorspronkelijke architect of een door de Syndicus aangewezen architect.



Bij andersluidend besluit dienen de toegelaten antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie - mits naleving van de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening - bevestigd te worden op de door voorschreven architect aangegeven plaats.

c) aansprakelijkheid

Elke eigenaar of bewoner die gebruik maakt van een privaatief deel op zulkdanige wijze dat daardoor schade berokkend wordt aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privaatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door dit gebruik.

B) INRICHTINGEN EN ACTIVITEITEN:

Het is in geen geval toegelaten in deze residentie lokalen aan te wenden voor:

- het vestigen van inrichtingen opgenomen in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2,14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
- het vestigen van een horecazaak.

Het is slechts na goedkeuringsbesluit van de Algemene Vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, toegelaten in deze residentie lokalen aan te wenden voor het vestigen van inrichtingen of het uitvoeren van activiteiten onderworpen aan de voorafgaandelijke meldings- of vergunningsplicht zoals bedoeld in het Decreet van de Vlaamse Raad van achtentwintig juni negentienhonderd vijftachtig betreffende de milieuvergunning en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten.

Voor de studio's welke allen bestemd zijn voor privé-bewoning is toelaatbaar :

- in het algemeen: de gehele of gedeeltelijke aanwending voor de uitoefening van een vrij beroep of een kantooractiviteit;

toelaatbaarheid blijft echter steeds afhankelijk van :

- de verenigbaarheid met de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening;
- het niet, door de aard van het beroep of de activiteit, berokkenen van ernstige hinder of nadeel aan de medebewoners, bijvoorbeeld door het niet stroken met de hygiëne of de gangbare moraal of door het aantrekken van een overmatige toeloop van cliënteel.

C) PUBLICITEIT :

Voor de verkoop of de verhuur van een privaatieve kavel is het steeds toegelaten een plakbrief aan te brengen aan het raam van de betrokken privaatieve kavel.

De Syndicus kan tevens toelaten om elders, op een door hem aangeduide plaats, een bijkomende plakbrief aan te brengen.

3) TOESTAAN VAN PERSOONLIJKE OF ZAKELIJKE RECHTEN:

A) BEGUNSTIGDE

Een mede-eigenaar mag op zijn privaatieve kavel slechts persoonlijke rechten zoals huur of zakelijke rechten zoals recht van vruchtgebruik of bewoning toestaan aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de houder van deze rechten inzake de overdracht van rechten. Elke overeenkomst die rechten toestaat dient het verbod te bevatten om zonder toelating van de mede-eigenaar over te gaan tot overdracht van rechten.

B) RECHTEN EN PLICHTEN

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van de rechten aan de begunstigde van deze rechten kennisgeving te doen van de statuten van de residentie, van een eventueel reglement van inwendige orde en van het register der notulen van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars, en te bepalen dat de begunstigde onderworpen is aan de gemelde statuten, het gemeld reglement van inwendige orde en de gemelde notulen van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars.

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van de rechten aan de begunstigde ervan de verplichting op te leggen zich te verzekeren voor het huurderrisico en de verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere bewoners van de residentie en de bureu.

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van deze rechten, de Syndicus onverwijld daarvan in te lichten, met mededeling van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde ervan. Dit om de Syndicus in staat te stellen aan deze begunstigde de door de Wet en onderhavig reglement van mede-eigendom Voorgescreven kennisgevingen te doen.



Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de statuten van de residentie, het eventueel reglement van inwendige orde en de notulen van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars, na te leven, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste

kennisgevingen aan de begunstigde of de Syndicus te doen, of wanneer hij niet, binnen de maand nadat hij in dat verband een tweede aangetekend schrijven van de Syndicus ontving, het toegestane persoonlijk of zakelijk recht verbreekt.

4) VRIJE TOEGANG

Elke eigenaar en/of bewoner is verplicht te allen tijde aan de Syndicus vrije toegang te verlenen tot zijn privatieve kavel, bewoond of niet, teneinde hem toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde echter dat het algemeen belang dit vereist en dat voorafgaandelijk een afspraak werd gemaakt.

Elke eigenaar en/of bewoner heeft de verplichting, ingeval van langdurige afwezigheid:

- hetzij de sleutel van zijn privatieve kavel onder gezegelde omslag aan de Syndicus te overhandigen;
- hetzij de bewaarder van de sleutel aan de Syndicus bekend te maken;

De sleutel mag slechts uit gemelde omslag gehaald worden of van gemelde bewaarder opgevraagd worden het gebruik ervan wezenlijk noodzakelijk is.

Indien een eigenaar of bewoner gemelde verplichting niet zou nakomen, is hij aansprakelijk voor schade die tijdens zijn afwezigheid ontstaat en die door het nakomen van die verplichting had voorkomen kunnen.

Elke eigenaar en/of bewoner dient, desnoods zonder verwijl, toegang te verlenen tot zijn privatieve kavel, aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan de gemeenschappelijke of de privatieve delen van het gebouw.

Eigenaar en of bewoner zal in deze geen recht hebben op een vergoeding ingeval van stoornis of ongemak; hij zal wel recht hebben op herstelvergoeding ingeval van materiële schade.

Met gezegde gemeenschappelijke delen van het gebouw worden onder meer bedoeld: de afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich binnen de privatieve kavel bevinden.

Met gezegde privatieve delen van het gebouw worden onder meer bedoeld: deze die andere mede-eigenaars toebehoren of zelfs deze die de eigenaar of bewoner van de privatieve

kavel in kwestie toebehoren, indien hij ten nadele van andere mede-eigenaars daaromtrent nalatig is.

5) WERKEN

Bij het uitvoeren van werken aan privaatieve kavels:

- dienen steeds de voorschriften van stedenbouw en ruimtelijke ordening in acht genomen te worden;
- dient te allen tijde de veiligheid van de bewoners van de residentie gewaarborgd te worden;
- dient gestreefd te worden naar een zo min mogelijk verstoren van de rust van de bewoners van de residentie.

Voor werken aan privaatieve kavels die de stevigheid, het comfort, de esthetiek of de globale harmonie van de residentie, in het gedrang zouden kunnen brengen, moet de eigenaar of bewoner vooraf de Syndicus hierover inlichten en deze de plannen van de voorgenomen werken voorleggen.

De syndicus dient het advies te vragen van een door hem aangewezen architect, bij voorkeur deze betrokken bijnde bouw van de residentie.

Het advies van de architect moet aan de eigenaar of bewoner worden meegedeeld binnen de twee maanden na het inlichten en voorleggen van plannen aan de Syndicus.

Wanneer een negatief advies werd verleend of geen advies werd verleend binnen de voormelde termijn van twee maanden, dan legt de Syndicus de zaak voor aan de Algemene Vergadering en wordt de uitvoering der werken in elk geval geschorst tot de Algemene Vergadering haar instemming verleent door een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Wanneer een positief advies werd verleend of de instemming van de Algemene Vergadering werd bekomen, dan mag de eigenaar of bewoner op eigen kost en risico overgaan tot de uitvoering der werken.

Wanneer werken aan privaatieve kavels de verbondenheid van de privaatieve kavel met de gemeenschappelijke nuts- en/ of distributieleidingen betreffen, moet de eigenaar of bewoner vooraf de Syndicus hierover inlichten en deze de plannen van de voorgenomen werken voorleggen.

Wanneer het resultaat van deze werken aanleiding kan geven tot een verhoging of een vermindering van de gemeenschappelijke lasten, dan zal de Syndicus aan de Algemene Vergadering voorstellen, de bijdrage voor de



betrokken privatieve kavel in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze te verhogen of te verminderen.

Wanneer noodzakelijke of dringende herstellingswerken dienen uitgevoerd te worden aan een privatieve kavel, en de eigenaar of bewoner van deze privatieve kavel nalaat deze werken uit te voeren, terwijl dit nalaten nadeel of schade aan de andere bewoners of aan de gemeenschappelijke delen zou kunnen toebrengen, kan de Syndicus deze eigenaar of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf deze noodzakelijke of dringende herstellingswerken doen uitvoeren door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar of bewoner.

Het splitsen of samenvoegen van privatieve kavels is slechts toegelaten mits goedkeuring van het betreffend voorstel door een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen binnen de Algemene Vergadering.

Bij het splitsen van privatieve kavels worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de oorspronkelijke privatieve kavels herverdeeld over de nieuwe privatieve kavels; en bij het samenvoegen van privatieve kavels worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de oorspronkelijke privatieve kavels samengevoegd.

Elke eigenaar of bewoner die werken laat uitvoeren aan een privaatief deel en daardoor schade berokkent aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door deze werken.

§2. Gemeenschappelijke delen:

A) ALGEMEEN

De eigenaars en bewoners van privatieve kavels hebben het genot en gebruik van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig de bestemming van deze gemeenschappelijke delen, overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke Wetgeving, dit reglement van mede-eigendom en een eventueel reglement van inwendige orde, en overeenkomstig de verenigbaarheid met de gelijkaardige rechten van de andere eigenaars en bewoners.

Het is de mede-eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de toepasselijke Wetgeving, dit reglement van mede-eigendom of een eventueel reglement van inwendige orde daarin voorzien.

B) INRICHTINGEN EN ACTIVITEITEN:

In de gemeenschappelijke delen mag geen inrichting worden gevestigd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken als bedoeld in, artikel 2,14° en artikel 6 van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in een reglement van orde kunnen worden voorzien, is het onder meer verboden in de gemeenschappelijke hallen, gangen, trapzalen of bordessen, de normale doorgang te hinderen door het uitvoeren van activiteiten of het achterlaten van voorwerpen.

Een toegeving of een gedogen ten aanzien van een activiteit die met de normale bestemming van gemeenschappelijke delen onverenigbaar is, kan nooit als stilzwijgende instemming worden beschouwd, en kan aldus op ieder ogenblik worden herroepen.

3) WERKEN:**A) ALGEMEEN :**

A.1. In beginsel kunnen werken aan de gemeenschappelijke delen enkel uitgevoerd worden na en volgens besluit van de Algemene Vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

A.2. De Syndicus dient er op toe te zien dat bij de uitvoering van de werken die aan de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd de rust van de bewoners van de residentie zo min mogelijk verstoord wordt.

B) STEMMINGSWIJZIGINGEN

Betreffen de werken aan de gemeenschappelijke delen een bestemmingswijziging, waaronder ook begrepen het uitbreiden of beperken van een uitsluitend genot en gebruik, dan kunnen deze enkel uitgevoerd worden na en volgens besluit van de Algemene Vergadering daartoe genomen met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

C) BEWARING EN VOORLOPIG BEHEER

In geval van hoogdringendheid kan de Syndicus als daad van bewaring of voorlopig beheer beslissen om zonder voorafgaandelijk besluit van de Algemene Vergadering, werken te laten uitvoeren door een aannemer van zijn keuze.

F) HERSTEL OF HEROPBOUW BIJ Vernieling

F.1. Gedeeltelijke vernieling:

- De vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen zal beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk, indien de waarde van het gebouw of de groep van gebouwen na de vernieling minstens nog één/vierde bereikt van de waarde die het gebouw of de groep van gebouwen vertegenwoordigde



voor de vernieling, waarbij voor bepalen van gemelde waarde in geen van beide gevallen rekening gehouden mag worden met de waarde van de grond.

- De Algemene Vergadering kan met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen beslissen tot herstelling van het vernielde gedeelte.

F.2. Volledige vernieling:

- De vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen zal beschouwd worden als zijnde volledig, ingeval de waarde van het gebouw of de groep van gebouwen na de vernieling minder dan één/vierde bedraagt van de waarde die het gebouw of de groep van gebouwen vertegenwoordigde voor de vernieling, waarbij voor het bepalen van gemelde waarde in geen van beide gevallen rekening gehouden mag worden met de waarde van de grond.

- De Algemene Vergadering kan mits éénparigheid van alle mede-eigenaars beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed.

- Indien de Algemene Vergadering niet de vereiste éénparigheid van alle mede-eigenaars behaalt om te kunnen beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed, dan zal dit van rechtswege leiden tot het ophouden van de gedwongen mede-eigendom.

G) VERGOEDING

Er ontstaat voor de eigenaars of bewoners geen recht op vergoeding wegens stoornis van genot en gebruik, bij uitvoering van reinigings-, onderhouds-, herstellings- of vernieuwingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen.

H) INITIATIEFRECHT VAN DE MEDE-EIGENAARS

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

Wanneer bij Algemene Vergadering de daartoe vereiste meerderheid niet kan bekomen worden, en de gewenste werken dringend en noodzakelijk zijn, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om deze werken, zelfstandig, doch op kosten van de Vereniging van Mede-Eigenaars, te laten uitvoeren.

Wanneer de Algemene Vergadering zich zonder gegronde reden verzet tegen de uitvoering van nuttige werken, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen deze werken, zelfstandig en op eigen kosten te laten uitvoeren.

III. DE CRITERIA EN DE BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN (EN DE BATEN)

§1. Opsomming der lasten:

1) ALGEMEEN:

Zijn gemeenschappelijk, zonder dat deze opsomming restrictief mag worden geïnterpreteerd, alle lasten die hebben op :

- elke noodzakelijke of nuttige uitgave voor het beheer, het gebruik, de schoonmaak, het onderhoud, de herstelling, de eventuele vernieuwing en de verzekering van de gemeenschappelijke delen;
- elke noodzakelijke of nuttige uitgave voor de aanleg, het beheer, het gebruik, de schoonmaak en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen;
- elke belasting, taks of retributie, die niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van de individuele mede-eigenaars worden gelegd;
- in het algemeen elke schuld en elke kost, gemaakt door of in het belang van de Vereniging van Mede-Eigenaars;
- in het bijzonder ook elke schuld en elke kost verbonden aan oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, en/of bodemsanering, wanneer dat onderzoek en/of die sanering - ingevolge het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten - vereist is voor de overdracht van een privaatieve kavel;

dit onverminderd het verhaalrecht dat de Vereniging van Mede-Eigenaars op basis van voorschreven Decreet en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten zou kunnen uitoefenen;

- elke schadevergoeding door de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigd;
- elke kost verbonden aan een rechtsgeding ingespannen door of tegen de Vereniging van Mede-Eigenaars.

2) DE VERZEKERING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

A) ALGEMEEN

Ten gunste van alle mede-eigenaars samen, dienen verzekeringspolissen, verder blokpolissen genoemd, afgesloten te worden, die de navolgende risico's dekken en waarin telkens de evenredigheidsregel zal uitgesloten zijn. Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van deze blokpolissen.

B) RISICO'S

- Bij blokpolis dienen aldus verzekerd te worden, alle gemeenschappelijke en privaatieve delen, van het gehele gebouw of de gehele groep van gebouwen, met uitsluiting van de inboedel, doch met alle daarin aanwezige onroerende voorzieningen, zoals ook de lift, tegen zowel materiële schade als verlies van gebruik, door brand, bliksem, glasbreuk, voertuigen en vliegtuigen, ontploffing, storm, water, natuurramp, elektriciteitsstoornis en/of aanverwante gevaren.

- Bij blokpolis dienen de Vereniging van Mede-Eigenaars, de mede-eigenaars, de bewoners en de begunstigen van



persoonlijke of zakelijke rechten, verzekerd te worden voor hun aansprakelijkheid wegens schade op grond van artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek, berokkend aan (andere) mede-eigenaars, bewoners, begunstigen van persoonlijke of zakelijke rechten, en derden.

C) VERZEKERD KAPITAAL EN VERZEKERAAR:

C.1. Basisverzekering :

- In beginsel zal de Algemene Vergadering het verzekerd kapitaal bepalen en een verzekeraar aanwijzen. De syndicus zal de blokpolissen ondertekenen in uitvoering van de besluiten van de Algemene Vergadering.

Vóór dat een eerste Algemene Vergadering heeft plaatsgevonden zal de verschijner in deze echter reeds het verzekerd kapitaal bepalen, een verzekeraar aanwijzen en de blokpolissen ondertekenen. De kopers van een private kavel verlenen de verschijner daartoe volmacht door het ondertekenen van hun aankoopakte.

-De Vereniging van Mede-Eigenaars dient de door de verschijner afgesloten verzekering over te nemen, doch kan bij Algemene Vergadering te allen tijde beslissen tot het aanpassen van de verzekerde som of tot het aanwijzen van een andere verzekeraar.

- De kosten verbonden aan het verbreken van een bestaande blokpolis en het aangaan van een nieuwe zullen dan door de Vereniging van Mede-Eigenaars gedragen worden.

C.2. Bijkomende verzekering:

De mede-eigenaar die meent dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zal te allen tijde het recht hebben, zich op zijn kosten bijkomend te laten verzekeren, in aanvulling van de blokpolis.

In voorkomend geval zal alleen de betrokken mede-eigenaar recht hebben op de bijkomende vergoeding, die wegens deze aanvulling van de blokpolis zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrij over mogen beschikken.

D) PREMIES

Bij nieuwbouw of vernieuwbouw, zijn de mede-eigenaars gehouden tot het betalen van hun aandeel in de verzekeringspremies vanaf de voorlopige oplevering.

Indien de bouwheer voor de periode na de voorlopige oplevering, premies betaald heeft lastens hun private kavel of hun aandelen in de gemeenschappelijk delen, zullen de betrokken mede-eigenaars deze premies pro rata temporis terugbetalen aan de bouwheer.

§2. Voorziening voor lasten:

1) WERKKAPITAAL

A) BEGRIP

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde provisies en voorschotten,

die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, als de uitgaven voor het beheer, het gebruik, de schoonmaak, het onderhoud en de verzekering van de gemeenschappelijke delen - met alle daarin aanwezige onroerende voorzieningen, zoals ook de lift - en de belastingen lastens de gemeenschappelijke delen.

B) SAMENSTELLING

B.1. Provisies :

Tot waarborg voor de betaling der periodieke gemeenschappelijke uitgaven, dienen de mede-eigenaars op eerste verzoek van de Syndicus - die vóór de eerste Algemene Vergadering de verschijner in deze of diens aangestelde zal zijn - een provisie te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars.

In beginsel zal deze provisie niet aangewend worden voor de effectieve betaling der periodieke gemeenschappelijke uitgaven.

Om in de effectieve betaling der periodieke gemeenschappelijke uitgaven te kunnen voorzien, dienen de mede-eigenaars maandelijks een voorschot, begroot bij besluit van de Algemene Vergadering, te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars.

Tot de Algemene Vergadering zelf het bedrag van het maandelijks voorschot heeft vastgesteld, wordt dit bepaald door de Syndicus - die vóór de eerste Algemene Vergadering de verschijner in deze of diens . aangestelde zal zijn.

B2. Provisies en voorschotten voor onverkochte privatieve kavels:

Worden met verkochte privatieve kavels gelijkgesteld:

- de privatieve kavels die de verschijner in deze of een met hem verbonden persoon of onderneming zelf in gebruik heeft genomen, én de privatieve kavels waarvan de verschijner in deze of een met hem verbonden persoon of onderneming zich, door het verlenen van een gebruiks- of bewoningsrecht, het genot heeft toegeëigend.

Voor de onverkochte privatieve kavels dienen door de verschijner in deze geen provisos en geen voorschotten betaald te worden, de verschijner zal slechts afrekenen over de werkelijk gemaakte onkosten en uitgaven.

Het werkkapitaal kan vrijgemaakt worden bij beslissing van de-Syndicus en mits zijn handtekening.

2) RESERVEKAPITAAL

A) BEGRIP

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde provisos en voorschotten, die dienen als voorziening voor het betalen van de niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de herstelling en de vernieuwing van de gemeenschappelijke delen.



B) SAMENSTELLING

B. 1. Tot waarborg van of tot voorziening voor de betaling van de niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, kan de Algemene Vergadering beslissen tot de aanleg van een reservekapitaal, waartoe de mede eigenaars dan een door haar begrote provisie of door haar begrote periodieke voorschotten dienen te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars.

B.2. Voor de onverkochte privatieve kavels dienen door de verschijner in deze geen provisies en geen voorschotten betaald te worden.

C) VRIJGAVE

Zo een reservekapitaal werd aangelegd kan dit slechts vrijgemaakt worden nadat de Algemene Vergadering met een meerderheid van de drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen besloten heeft tot gehele of gedeeltelijke uitkering, zoals nagemeld en mits handtekening van de Syndicus én de voorzitter van de Algemene Vergadering.

§3. Verdeling van de lasten**1) ALGEMENE VERDEELSLEUTEL:**

A) De gemene lasten worden gedragen door alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

B) In geval het eigendomsrecht van een privatieve kavel gesplitst is, hetzij door een onverdeeldheid, hetzij door een belastend zakelijk recht; dan is het aandeel in de gemene lasten voor die privatieve kavel hoofdelijk en ondeelbaar verschuldigd door alle deelgenoten van het eigendomsrecht; zonder dat door deze deelgenoten aan de Vereniging van Mede-Eigenaars of aan de haar vertegenwoordigende Syndicus, enig voorrecht van uitwinning, of enige Wettelijke hetzij conventionele verdeelsleutel, kan tegengeworpen worden.

2) BIJZONDERE VERDEELSLEUTELS

A) De lasten specifiek verbonden aan de gemene delen van een afzonderlijk gebouw zullen omgeslagen worden tussen de eigenaars van een privatieve kavel in dat afzonderlijk gebouw, elk in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van dat afzonderlijk gebouw.

B) De lasten betreffende de gemeenschappelijke delen die het voorwerp uitmaken van een bijzonder toegekend genot en gebruik, zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

C) Wanneer voor het aangaan en- instandhouden van de blokpolissen aanvullende premies dienen betaald te worden

door de vereniging van mede-eigendom, ingevolge het beroep of de activiteiten in één van de . private kavels uitgeoefend, dan zal die aanvullende premie uitsluitend aan de eigenaar van die private kavel aangerekend worden.

D) Wanneer schade wordt veroorzaakt door het niet uitvoeren van dringende en noodzakelijke werken, zullen de kosten daaraan verbonden gedragen worden door de Vereniging van Mede-Eigenaars en aangerekend worden aan iedere mede-eigenaar, ook aan het slachtoffer, ieder naar verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De kosten daaraan verbonden zullen echter niet aangerekend kunnen worden aan de mede-eigenaar die voor het uitvoeren van gemelde dringende en noodzakelijke werken een vordering heeft ingesteld, zoals vermeld onder de hoofding "1.2.3.G. initiatiefrecht van de mede-eigenaars".

E) Wanneer de verschijner in deze ten aanzien van de onverkochte private kavels dient af te rekenen voor de werkelijk gemaakte periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zal hij :

- instaan voor de uitgaven voor de verzekering van de gemeenschappelijke delen en de belastingen lastens de gemeenschappelijke delen, in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden aan de onverkochte private kavels;

- instaan voor de uitgaven voor het beheer, het gebruik, de schoonmaak, en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen - met alle daarin aanwezige onroerende voorzieningen, zoals ook de lift - in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden aan de onverkochte private kavels, doch slechts ten belope van één/vierde daarvan;

- niet instaan voor de bijkomende uitgaven voor verfraaiing of verbetering van de gemeenschappelijke delen.

- Het aandeel in deze kosten dat in uitvoering van voormelde bepaling niet ten laste zou zijn van de onverkochte private kavels, zal gedragen worden door alle andere mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

3) WIJZIGING VAN VERDEELSLEUTELS

Iedere mede-eigenaar kan zich richten tot de Algemene Vergadering, onverminderd zijn recht om zich - in de mate waarin de Wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet - te richten tot de rechter, met het verzoek:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend;



- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan de residentie aangebrachte wijzigingen, of een persoonlijk nadeel veroorzaakt.

§4. Verdeling van de baten

1) ALGEMENE VERDEELSLEUTEL

A) De gemene baten volgen de gemene lasten, zij komen ten goede aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

B) De vergoedingen hoofdens blokpolissen uitbetaald aan de Vereniging van Mede-Eigenaars, komen ten goede aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

2) BIJZONDERE VERDEELSLEUTELS :

A) De vergoedingen uitbetaald aan de Vereniging van Mede-Eigenaars hoofdens de in aanvulling op de blokpolissen genomen bijkomende verzekeringen bekostigd door mede-eigenaars in eigen voordeel, komen enkel ten goede aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in het bekostigen van deze bijkomende verzekering.

B) De kortingen die voor de nog onverkochte privatieve kavels door de verzekeraar op de premies worden toegestaan, komen uitsluitend toe aan de verschijner in deze.

3) BIJZONDERE BESTEMMING DER VERZEKERINGSVERGOEDING :

A) ALGEMEEN

In geval van schade aan het gebouw of aan de groep van gebouwen, zullen de vergoedingen die krachtens de blokpolissen worden uitgekeerd, door de Syndicus ontvangen worden, en op de rekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars geplaatst worden, in afwachting van bestemmingsaanwijzing door de Algemene Vergadering.

B) BEVOORRECHTE OF HYPOTHECAIRE SCHULDEISERS :

Bij het aanwijzen van de bestemming van deze vergoedingen dient in eerste orde rekening gehouden te worden met de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

C) Vernieling

Bij het aanwijzen van de bestemming van deze vergoedingen dient het onderscheid gemaakt te worden tussen de gedeeltelijke en de volledige vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen, zoals voormeld.

C.1. Gedeeltelijke vernieling:

- Wanneer de vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen kan beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk, en de Algemene Vergadering beslist tot herstelling van het

vernieelde gedeelte, kan de Syndicus de vergoedingen aanwenden om de vernielde voorzieningen of voorwerpen terug in goede staat te doen brengen.

- Zijn de vergoedingen ontoereikend voor de herstelling van de vernielde gedeelten dan kan de Syndicus het tekort als last verhalen op de mede-eigenaars volgens de algemene en de bijzondere verdeelsleutels, hij dient daarbij een bijzondere betalingstermijn te voorzien van twee maanden.

- Zijn de vergoedingen hoger dan de herstellingskosten komt het overschot ten goede aan de vereniging van Mede-eigenaars.

C.2. Volledige vernieling :

- Wanneer de vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen kan beschouwd worden als zijnde volledig, en de Algemene Vergadering beslist om de verzekeringsvergoeding aan te wenden voor de volledige heropbouw van het onroerend goed, kan de Syndicus de vergoedingen aanwenden tot wederopbouw van het gebouw of de groep van gebouwen.

- Zijn de vergoedingen ontoereikend voor de heropbouw dan kan de Syndicus het tekort als last verhalen op de mede-eigenaars volgens de algemene en de bijzondere verdeelsleutels, hij dient daarbij een bijzondere betalingstermijn te voorzien van twee maanden.

- De mede-eigenaars die in gebreke blijven binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van wederopbouw te betalen, worden ertoe gehouden al hun rechten in het gebouw of de groep van gebouwen over te dragen aan de mede-eigenaars die daarom zouden verzoeken, mits behoud evenwel van hun aandeel in de vergoedingen. De overdrachtswaarde wordt in dat geval, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door twee deskundigen op eenvoudig verzoek van de meest gereede partij aangewezen door de territoriaal en materieel bevoegde rechtbank. Waarbij het de aangewezen deskundigen vrijstaat een derde "deskundige aan te stellen met beslissende stem. Ingeval geen akkoord gevonden wordt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal ook deze op eenvoudig verzoek -van de meest gereede partij aangewezen worden u door de territoriaal en materieel bevoegde rechtbank. De betaling van de vastgestelde waarde dient door de overnemer aan de overdrager te geschieden als volgt: één/derde van de waarde bij het ondertekenen der overdrachtsakte, één/derde van de waarde uiterlijk één jaar na het ondertekenen van de overdrachtsakte en het saldo uiterlijk twee jaar na het ondertekenen van de overdrachtsakte. Lastens de nog verschuldigd gebleven fracties van de waarde loopt de Wettelijke intrest, welke uiterlijk bij het betalen van de laatste fractie door de overnemer aan de overdrager dient uitbetaald te worden.

- Zijn de vergoedingen hoger dan de herstellingskosten komt het overschot ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

- Indien de Algemene Vergadering niet de vereiste éénparigheid van alle mede-eigenaars behaalt om te kunnen beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed en dit van rechtswege leidt tot het ophouden van de gedwongen mede-eigendom, dan dient de Vereniging van Mede-Eigenaars ontbonden te worden en dient het vereffeningssaldo, omvattend de gemelde verzekeringsvergoedingen, onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen en na aftrek van lastens hen opeisbare schulden.

§5. Opmaak van de rekeningen

1) ALGEMEEN :

De Syndicus staat in voor het beheer van het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars.

Hij voert daartoe een boekhouding die niet onderworpen is aan de Wet op de jaarrekening, maar die wel dient te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door het Burgerlijk Wetboek en het aldus moet mogelijk maken de inkomsten en uitgaven van de Vereniging van Mede-Eigenaars vast te stellen en periodieke balansen op te maken.

Hij staat daartoe tevens in voor de bewaring der bewijskrachtige stukken.

2) PERIODIEK:

Na afsluiting van ieder boekjaar dient de Syndicus een balans ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene jaarvergadering. De Syndicus dient deze balans samen met de bewijsstukken minstens vijftien dagen voor de algemene jaarvergadering ter beschikking te stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Op basis van deze balans zal de Syndicus aan iedere mede-eigenaar een persoonlijke aftekening bezorgen.

§6. Afrekening van de lasten

1) ALGEMEEN:

A) TEKORTEN

Indien uit een balans blijkt dat de uitgaven van de Vereniging van Mede-Eigenaars niet door de voorschotten kunnen gedekt worden, dan kan de Syndicus van de mede-eigenaars een opleg opvragen.

Wanneer de Syndicus ertoe besluit van de mede-eigenaars een opleg op te vragen, bezorgt hij hen naast hun persoonlijke afrekening ook kopie van de bewijskrachtige stukken die de opleg verantwoorden.

Iedere mede-eigenaar zal dan zijn aandeel in deze opleg dienen te betalen binnen de vijftien dagen volgend op de ontvangst van zijn persoonlijke afrekening.

B) OVERSCHOTTEN

Indien uit een balans blijkt dat de voorschotten de uitgaven van de Vereniging van Mede-Eigenaars overstijgen, dan is het overschot voor de Vereniging van Mede-Eigenaars verworven.

De algemene jaarvergadering zal op basis van de balans beslissen of deze overschotten geheel of gedeeltelijk als werk- of als reservekapitaal voor de Vereniging van Mede-Eigenaars behouden blijven, dan wel zullen uitgekeerd worden aan de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

2) GEDWONGEN INNING:

A) INGEBREKESTELLING

De mede-eigenaar die een provisie, een voorschot of een opgevraagde oplegsom, niet betaalt binnen de vijftien dagen na datum van opeisbaarheid, wordt door de Syndicus bij aangetekend schrijven of bij per drager afgegeven schrijven in gebreke gesteld.

B) NALATIGHEIDSINTREST

De sommen, door de in gebreke gebleven mede-eigenaar aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigd, zullen vanaf de ingebrekestelling tot op het ogenblik van de werkelijke betaling, een nalatigheidintrest doen lopen in voordeel van de Vereniging van Mede-Eigenaars, ten belope van de wettelijke intrest verhoogd met vijf procent. Deze nalatigheidintrest zal in geen geval lager zijn dan tien procent.

C) DAGVAARDING

De mede-eigenaar die binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de door hem aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigde sommen niet betaald heeft, kan door de Syndicus als-vertegenwoordiger van de Vereniging van Mede-Eigenaars, zonder dat deze daartoe over een voorafgaande machtiging van de Algemene Vergadering dient te beschikken, gedagvaard worden.

De Syndicus, als vertegenwoordiger van de Vereniging van Mede-Eigenaars, zal de procedure zelf voeren of een juridisch raadsman van zijn keuze daartoe gelasten.

In de dagvaarding zal de eis geformuleerd worden tot het betalen aan de Vereniging van Mede-Eigenaars van de haar verschuldigde sommen verhoogd met de nalatigheidintresten, met de procedurekosten en met de kosten der juridische bijstand.

D) OVERDRACHT VAN SCHULDVORDERINGEN

Tot waarborg van betaling doet iedere mede-eigenaar, door het ondertekenen van zijn aankoop akte, ten belope van alle door hem aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigde sommen, in voordeel van de Vereniging van Mede-Eigenaars vertegenwoordigd door de Syndicus, afstand van alle schuldvorderingen die tegenover de begunstigen van een persoonlijk of zakelijk recht op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name van elk recht op de inning van periodiek verschuldigde bedragen en van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

Wanneer een mede-eigenaar binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de door hem aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigde sommen niet betaald heeft, kan de Syndicus, aan de begunstigde van een persoonlijk of zakelijk recht op diens privatieve kavel, kennisgeving doen van deze overdracht van schuldvordering, met de melding dat de begunstigde van het persoonlijk of zakelijk recht na deze kennisgeving enkel nog geldig kan betalen in handen van de Syndicus.

3) EIGENDOMSOVERDRACHT

A) OPTREDENDE NOTARIS EN SYNDICUS

A.1. Ingeval van eigendomsoverdracht van een privatieve kavel, is de instrumenterende notaris, ertoe gehouden, bij ter post aangetekend schrijven, aan de Syndicus een staat op te vragen van de volgende kosten:

1° de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de Algemene Vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de Algemene Vergadering vóór 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 vóór de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

A.2. De Syndicus is ertoe gehouden voormeld aangetekend schrijven binnen de vijftien dagen te beantwoorden, hij zal de optredende notaris daarbij de opgevraagde kostenstaat afleveren en hem tevens een staat afleveren met betrekking tot:

1° de bedragen door de eigendomsoverdrager nog aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigd hoofdens

provisies, voorschotten, afrekeningen, nalatigheidsintresten, procedurekosten, kosten der juridische bijstand, of anderszins.

2° het aandeel in het reservekapitaal verbonden aan de over te dragen privaatieve kavel;

A.3. De Syndicus die ontijdig of niet antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit deze vertraging of dit verzuim ontstaat.

A.4. Brengt het opmaken van de vermelde staten voor de Syndicus kosten met zich mee, dan mag hij deze opeisen, doch pas na het afleveren van zijn antwoord, en uitsluitend van de eigendomsoverdrager.

A.5. Het door de notaris gevraagd antwoord wordt aan de partijen meegedeeld.

Indien de Syndicus niet geantwoord heeft binnen de vijftien dagen na het verzoek, wordt dit eveneens aan de partijen meegedeeld.

B) EIGENDOMSOVERDRAGER EN NIEUWE MEDE-EIGENAAR

B.1. Algemeen

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen de eigendomsoverdrager en de nieuwe mede-eigenaar betreffende lasten en baten, dient de nieuwe mede-eigenaar de lasten te betalen en de baten te ontvangen geboekt vanaf de overdrachtsdatum.

Lasten en baten worden geboekt op grond van hun opeisbaarheidsdatum, ongeacht de datum van hun ontstaan en de periode waarop ze betrekking hebben.

B.2. Werkkapitaal:

De eigendomsoverdrager is pro rata temporis schuldeiser van de Vereniging van Mede-Eigenaars voor het deel van voorschot door hem hoofdens werkkapitaal betaald, overeenstemmend met een periode waarin hij geen genot- of gebruik meer had van de betrokken kavel, gezien dit genot- en gebruik aan de nieuwe mede-eigenaar was overgedragen.

B.3. Reservekapitaal:

Het aandeel van de eigendomsoverdrager in het reservekapitaal blijft als een aanhegheid aan de privaatieve kavel verbonden, en kan dus niet worden teruggevorderd. Dit aandeel blijft onder het beheer van de Vereniging van Mede-Eigenaars en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe mede-eigenaar aangewend.

IV. REGELS BETREFFENDE DE BEVOEGDHEID, DE WIJZE VAN BIJENROEPING EN DE WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING:

§1. Begrip

1) ALGEMENE VERGADERING

Het beraadslagend orgaan van de Vereniging van Mede-Eigenaars bestaat uit alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie en wordt de Algemene Vergadering genoemd.

2) GEWONE ALGEMENE VERGADERING OF ALGEMENE JAARVERGAEDERING

Deze vergadering zal worden gehouden (bij voorkeur niet meer dan twee maanden na het eind van het boekjaar) :

Indien de bepaalde datum of dag op een Wettelijke feestdag valt, of de bepaalde datum op een zondag valt, dan zal de vergadering de eerstvolgende werkdag gehouden worden.

3) BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING

Te allen tijde kan een Algemene Vergadering gehouden worden om te beraadslagen en te beslissen over elke aangelegenheid die tot de bevoegdheid van het beraadslagend orgaan behoort, deze Algemene Vergadering zal bijzonder genoemd wanneer zij niet de statuten betreft en buitengewoon wanneer zij een wijziging van de statuten betreft.

§2. Bevoegdheid

1) ALGEMEEN

De Algemene Vergadering is bevoegd om te beraadslagen en te beslissen over elke aangelegenheid die de gemeenschappelijke delen van de residentie betreft waarin haar leden mede-eigenaars gerechtigd zijn en over elke aangelegenheid die de belangen van haar leden mede-eigenaars betreft.

De gewone Algemene Vergadering of algemene jaarvergadering dient alleszins, aan de hand van de door de Syndicus ter afsluiting van het boekjaar opgemaakte balans, te beraadslagen en te beslissen over:

- de inkomsten en de uitgaven van de Vereniging van Mede-Eigenaars;
- het vermogensbeheer door de Syndicus gevoerd;
- de kwijting aan de Syndicus te geven;
- de provisies en voorschotten door de mede-eigenaars te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars;
- de werken aan de gemeenschappelijke delen van de residentie.

2) AGENDA

De Algemene Vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of beslissen 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 en besloten wanneer alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en daartoe met éénparigheid van stemmen beslissen.

3) DELEGATIE

De Algemene Vergadering kan haar bevoegdheden slechts delegeren aan de Syndicus of een Raad van Beheer, binnen de perken van de Wet en de specifiek opgemaakte statuten.

§3. Locatie

De Algemene Vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vereniging of binnen dezelfde provincie, of op een andere in de oproeping aangewezen locatie.

§4. Oproeping**1) BEGINSELEN**

A) Nadat de Vereniging van Mede-Eigenaars rechtspersoonlijkheid verkregen heeft, dient de verschijner in deze of diens aangestelde - in zijn hoedanigheid van Syndicus - alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie, op te roepen tot een eerste Algemene Vergadering, te houden op een door de verschijner of diens aangestelde bepaalde datum.

B) Jaarlijks dient de Syndicus alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie, op te roepen tot de gewone Algemene Vergadering of algemene jaarvergadering, te houden op de datum of de dag en het uur bepaald door de eerste Algemene Vergadering.

C) Telkens het belang van de mede-eigendom een dringend besluit vereist dient de Syndicus alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie, op te roepen tot een bijzondere Algemene Vergadering of een buitengewone Algemene Vergadering, te houden op de datum en het uur bepaald door de Syndicus.

D) Op verzoek van één of meer mede-eigenaars gerechtigd in de gemeenschappelijke delen van de residentie voor meer dan één/vijfde, dient de Syndicus alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie, op te roepen tot een bijzondere Algemene Vergadering of een buitengewone Algemene Vergadering, te

houden op de datum en het uur bepaald door de Syndicus, doch binnen de maand nadat hem het verzoek kenbaar gemaakt werd.

E) Wanneer de Syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie, op te roepen, in de voorschreven omstandigheden, of om te beraadslagen over een specifiek voorstel, dan heeft ieder mede-eigenaar het recht zich met een verzoek tot oproeping tot de rechter te richten.

f) Indien de Algemene Vergadering heeft besloten tot het inrichten van een Raad van Beheer en/of tot het inrichten van de functie van Commissaris, dan hebben ook deze organen van de Vereniging van Mede-eigenaars het recht de Algemene Vergadering bijeen te roepen.

2) FORMEEL :

A) De oproeping geschiedt telkens ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum waarop de Algemene Vergadering dient gehouden te worden, bij brief die aangetekend wordt verstuurd of die wordt tegen een door de mede-eigenaar ondertekend en gedateerd ontvangstbewijs.

B) De oproeping is geldig wanneer de oproepingsbrief aangetekend verstuurd werd naar de persoon genoemd het adres vermeld in het register der mede-eigenaars.

C) De oproeping dient naast de datum, het uur en de locatie van de Algemene Vergadering, ook een nauwkeurige opgave te bevatten van het agenda van de Algemene Vergadering, met per agendapunt de besluitmogelijkheden en de meerderheid vereist om het betrokken besluit te nemen.

§5. Kennisgeving

1) BEGINSELEN

A) Wanneer hij de mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie oproept tot het houden van een Algemene Vergadering, dient de Syndicus tevens de hem door de mede-eigenaars als begunstigden van een persoonlijk of zakelijk recht op hun privatieve kavel bekendgemaakte personen, kennis te geven van de datum en het agenda van die Algemene Vergadering.

B) Bij gebrek aan mededeling door de mede-eigenaar aan de Syndicus van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde zal het voor de Syndicus volstaan de mede-eigenaar op te roepen tot het houden van de Algemene Vergadering.

2) FORMEEL

A) De kennisgeving geschiedt ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand voor de datum waarop de Algemene Vergadering dient gehouden te worden, bij brief die aangetekend wordt verstuurd of die overhandigd wordt tegen een door de begunstigde ondertekend en gedateerd ontvangstbewijs.

B) De kennisgeving is geldig wanneer de kennisgevingbrief aangetekend verstuurd werd naar de persoon genoemd en het adres medegedeeld door de mede-eigenaar aan de Syndicus.

C) De kennisgeving dient de datum en het agenda van de Algemene Vergadering te bevatten en dient de begunstigde er op te wijzen dat vragen en opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van de residentie, die hij de Syndicus minstens drie werkdagen vóór de Algemene Vergadering schriftelijk doet toekomen, door de Syndicus zullen voorgelegd worden aan de Algemene Vergadering.

§6. Deelnamerecht**1) BEGINSELEN**

In beginsel hebben alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie, het recht om deel te nemen aan de beraadslagingen.

2) VERDEELD EIGENDOMSRECHT

Wanneer het eigendomsrecht van een privatieve kavel en dus ook dat van de daaraan verbonden gerechtigdheden in de gemeenschappelijke delen van de residentie, verdeeld is, doordat dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid of van een bezwarend zakelijk recht, dan worden de daaraan verbonden rechten om deel te nemen aan de beraadslagingen, geschorst tot de belanghebbenden één persoon aanwijzen die hun gezamenlijke rechten zal uitoefenen.

§7. Stemrecht**1) BEGINSELEN**

Iedere mede-eigenaar beschikt over het aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen van de residentie.

2) LASTSTGEVING

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

Een mede-eigenaar kan zich echter niet laten vertegenwoordigen door de lasthebbers of tewerkgestelden van de Vereniging van Mede-Eigenaars of door de Syndicus.

Een lasthebber kan niet meer dan drie mede-eigenaars

vertegenwoordigen.

3) BIJSTAND

Een mede-eigenaar kan zich op de Algemene Vergadering slechts laten bijstaan door één raadsman, mits hij de Syndicus, ten laatste daags voor de Algemene Vergadering, van zijn beroep op bijstand op de hoogte brengt.

4) DE LASTHEBBERS OF TEWERKGESTELDEN VAN DE VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS EN DE SYNDICUS

De lasthebbers of tewerkgestelden van de Vereniging van Mede-Eigenaars en de Syndicus, mogen, indien deze zelf mede-eigenaar zijn, zoals de andere mede-eigenaars, aan de Algemene Vergadering deelnemen met het aantal stemmen dat overeenstemt met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van de residentie.

Zij kunnen evenwel niet mede beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hun toevertrouwde taak.

5) ALGEMENE STEMKRACHTBEPERKING

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 aan stemmen; het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

6) BIJZONDERE STEMKRACHTBEPERKING :

Ingevolge gebrek aan belang kan niemand aan de stemming deelnemen, met meer dan één/twintigste van het totaal aantal stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken, met betrekking tot de verdeling van gemeenschappelijke lasten die hem noch in het verleden noch in de toekomst ten laste gelegd werden of worden.

§8. Aanwezigheidslijst

Bij de aanvang van de Algemene Vergadering maakt de Syndicus een aanwezigheidslijst op welke hij door de aanwezige mede-eigenaars en/of lasthebbers laat ondertekenen.

Wanneer tot stemming wordt overgegaan vult de Syndicus de aanwezigheidslijst aan door bij elke naam melding te maken van het aantal stemmen waarmee de aanwezige aan de stemming kan deelnemen, rekening houdend met wat voormeld

werd.

§9. Verdaging

Tenzij de vergadering werd bijeengeroepen op verzoek van één of meer mede-eigenaars gerechtigd in de gemeenschappelijke delen van de residentie voor meer dan één/vijfde, heeft de Syndicus het recht een Algemene Vergadering één enkele maal drie weken te verdagen. Zulk een verdaging doet alle reeds genomen besluiten vervallen.

§10. Bureau

1) BEGINSELEN

Het bureau van de vergadering bestaat uit een voorzitter, en twee bijzitters, namelijk een secretaris en een stemopnemer.

2) BENOEMING

De vergadering wordt ingeleid door de Syndicus, die de Algemene Vergadering vraagt om onder haar leden een voorzitter, een secretaris en een stemopnemer te benoemen. Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de Algemene Vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding kan overgaan:

- wordt van rechtswege voorzitter : de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van de residentie bezit, of, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren;
- wordt van rechtswege secretaris: de Syndicus van de Vereniging van Mede-Eigenaars;
- wordt van rechtswege stemopnemer : de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het jongst is in jaren.

Tot voorzitter kan nooit benoemd worden een niet mede-eigenaar, een lasthebber of tewerkgestelde van de Vereniging van Mede-Eigenaars, of de Syndicus.

De leden van het bureau worden benoemd voor de termijn van één jaar en zijn herkiesbaar.

3) TAAK

De voorzitter zit de Algemene Vergadering voor en brengt samen met de twee bijzitters verslag uit over de balans die door de Syndicus ter afsluiting van het boekjaar werd opgemaakt, na deze samen met rechtvaardigende stukken aan een algemeen nazicht onderworpen te hebben.

§11. Aanwezigheidsquorum

1) BEGINSELEN

De Algemene Vergadering kan enkel rechtsgeldig beraadslagen wanneer meer dan de helft van de mede-

eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, én de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars gerechtigd zijn in minstens de helft van de gemeenschappelijke delen van de residentie.

Indien gemeld quorum niet werd bereikt, zal de Syndicus alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie onverwijld oproepen tot een nieuwe Algemene Vergadering, te houden minstens vijftien dagen na de eerstvoorziene datum.

Deze nieuwe Algemene Vergadering kan dan rechtsgeldig beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en hun gerechtigdheden.

2) EENPARIGHEID

Indien een beslissing slechts genomen kan worden mits éénparigheid van alle mede-eigenaars, dienen alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd te zijn om deze beslissing te kunnen nemen.

Zoals voorschreven zal de oproeping voor het betrokken agendapunt de vereiste éénparigheid vermelden.

§12. Meerderheden

1) VOLSTREKTE MEERDERHEID

In beginsel kan de Algemene Vergadering elke beslissing nemen met een meerderheid van de helft van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, deze meerderheid wordt een volstreekte meerderheid genoemd.

2) GEKWALIFICEERDE MEERDERHEDEN

A) ALGEMEEN

Slechts wanneer de Wet of de specifieke statuten een afwijking op het beginsel der volstreekte meerderheid voorzien, dient de Algemene Vergadering met gekwalificeerde meerderheid te beslissen.

B) DRIE/VIERDE MEERDERHEID :

De Algemene Vergadering kan volgende beslissingen slechts nemen met een meerderheid van de drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

- de wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik, of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- de opmaak van of de wijziging van een reglement van inwendige orde;
- de uitvoering van werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die werken waarover de Syndicus kan beslissen;
- de inrichting van een Raad van Beheer en/of een

Commissaris die tot taak heeft de Syndicus bij te staan en toezicht te houden op het beheer;

- de gehele of gedeeltelijke uitkering van het reservekapitaal.

C) VIER/VIJFDE MEERDERHEID

De Algemene Vergadering kan volgende beslissingen slechts nemen met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

- de wijziging van de statuten, die niet slechts het genot, het gebruik, of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, daarin begrepen de wijziging van de verdeling der lasten van de mede-eigendom;

- de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan, waaronder ook begrepen het uitbreiden of beperken van een uitsluitend genot en gebruik;

- de herstelling van het vernielde gedeelte bij gedeeltelijke vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen.

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

- de daden van beschikking met betrekking tot de gemeenschappelijke onroerende goederen.

D) EENPARIGHEID

De Algemene Vergadering kan volgende beslissingen slechts nemen met éénparigheid van alle mede-eigenaars:

- de wijziging van verdeling van der aandelen in de gemeenschappelijke delen;

- de volledige heropbouw bij volledige vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen, zoals vermeld onder punt "2.3.2.2 3) E.2.";

- de ontbinding van de Vereniging van Mede-Eigenaars.

Alle mede-eigenaars dienen dan aanwezig of vertegenwoordigd te zijn.

3) BEREKENING

Voor de berekening van de volstreckte of gekwalificeerde meerderheid, wordt het totaal van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen verminderd met de door stemkrachtbeperking verloren stemmen.

Voor de berekening van de volstreckte of gekwalificeerde meerderheid, worden blanco stemmen en onthoudingen als tegenstemmen beschouwd.

§13. Notulen

1) OPMAAK :

De Syndicus maakt de notulen op van de Algemene Vergadering door per agendapunt het genomen besluit en de behaalde meerderheid te noteren in het daartoe bestemd register, genaamd het register der notulen.

Indien een mede-eigenaar of lasthebber dit wenst, dient de Syndicus diens van de behaalde meerderheid afwijkende stem te noteren.

Bij het afsluiten der Algemene Vergadering worden de notulen ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de stemopnemer.

Mede-eigenaars of lasthebbers die dit wensen mogen de notulen mede-ondertekenen.

2) BEWARING :

Het register der notulen wordt door de Syndicus bewaard op de zetel van de vereniging.

3) KENNISGEVING:

A) MEDE-EIGENAARS

Binnen de vijftien dagen nadat een Algemene Vergadering gehouden werd, dient de Syndicus alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie, ongeacht hun af- of aanwezigheid op de Algemene Vergadering, kopie te bezorgen van de opgemaakte notulen.

B) BEGUNSTIGDEN VAN PERSOONLIJKE OF ZAKELIJKE RECHTEN

B.1. Notulen daterend van voor de begunstiging:

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar aan de begunstigde van deze rechten kennisgeving te doen van het register der notulen, en te bepalen dat de begunstigde onderworpen is aan de notulen van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars.

B.2. Notulen daterend van na de begunstiging:

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van deze rechten, de Syndicus onverwijld daarvan in te lichten, met

Mededeling van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde ervan, zodat de Syndicus in staat is aan deze begunstigde binnen de vijftien dagen nadat een Algemene Vergadering gehouden werd, kopie te bezorgen van de opgemaakte notulen..

B.3. Aansprakelijkheid

Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de notulen van de Algemene Vergadering, na te leven, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in

gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de Syndicus te doen..

C) EIGENDOMSOVERDRACHT

In geval van eigendomsoverdracht van een privaatieve kavel, dient de eigendomsoverdrager aan de eigendomsovernemer kennis te geven van het register der notulen, en hem de eerbiediging van voor de overdracht genomen beslissingen van de Algemene Vergadering op te leggen.

Wanneer de eigendomsovernemer in gebreke blijft de voor de overdracht genomen beslissingen van de Algemene Vergadering, na te leven, zal de eigendomsoverdrager zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende eigendomsovernemer, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgeving aan de eigendomsovernemer te doen.

4) TEGENWERPELIJKHEID

De beslissingen van de Algemene Vergadering zijn tegenwerpelijk aan iedere mede-eigenaar, en aan iedere begunstigde van een zakelijk of persoonlijk recht als volgt:

- aan diegenen die aanwezig én stemgerechtigd waren op de betrokken Algemene Vergadering, van rechtswege en zonder kennisgeving;
- aan diegenen die niet aanwezig of niet stemgerechtigd waren op de betrokken Algemene Vergadering, door het verrichten van de vereiste kennisgeving.

De beslissingen van de Algemene Vergadering kunnen door al diegenen aan wie ze tegenwerpelijk zijn ook worden tegengeworpen.

5) RAADPLEGING, KOPIE, UITTREKSEL:

A) De Syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal één maal per maand:

- kosteloos het register der notulen te raadplegen;
- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de Syndicus en op een door de Syndicus aangewezen locatie, van de gewenste passages uit het register der notulen kopie te maken.

B) De Syndicus dient aan iedere belanghebbende die hem daarom schriftelijk verzoekt een door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het register der notulen, tegen een door de Algemene Vergadering vast te stellen vergoeding.

V. REGELS BETREFFENDE DE BEVOEGDHEID. DE BENOEMINGSWIJZE EN DE MANDAATSDUUR VAN DE SYNDICUS

§1 Begrip

Het uitvoerend orgaan van de Vereniging van Mede-Eigenaars is de Syndicus.

§2 Opdracht

1) ALGEMEEN:

De Syndicus heeft in het algemeen tot opdracht :

- het uitvoeren of doen uitvoeren van alle taken die hem door de Wet, de statuten of door de Algemene Vergadering worden toevertrouwd;
- het doen naleven van de statuten, de beslissingen van de Algemene Vergadering, en het reglement van inwendige orde;
- het uitvoeren van het dagelijks beheer van het gebouw en van de Vereniging van Mede-Eigenaars;
- het vertegenwoordigen van de Vereniging van Mede-Eigenaars, zowel in feite als in rechte;
- het afsluiten van contracten namens de Vereniging van Mede-Eigenaars, volgens de onderrichtingen hem door de Algemene Vergadering gegeven;
- de vereffening van de vereniging te doen, indien de Algemene Vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

2) BIJZONDER :

- De Syndicus heeft in het bijzonder tot opdracht:
- alle mede-eigenaars onverwijld in te lichten indien hij van één van hen verneemt, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn privaatieve kavels.
- toezicht uit te oefenen op de bestemming der privaatieve en gemeenschappelijke kavels, en in dat verband de nodige instructies te geven of maatregelen te nemen.
- de sleutel van een afwezig eigenaar en/of bewoner in ontvangst te nemen en te bewaren voor gebruik in geval van wezenlijke noodzaak.
- te waken over de veiligheid en de rust van de bewoners van de residentie, én over de stevigheid, het comfort, de esthetiek of de globale harmonie van de residentie.
- er voor te zorgen dat de ter beschikking gestelde lift onder voorzienbare gebruiksvoorwaarden geen gevaar oplevert voor de veiligheid van de gebruikers, en dat de wettelijke verplichtingen opgelegd door het Koninklijk Besluit van negen maart tweeduizend en drie betreffende de beveiliging van liften, strikt nageleefd worden.
- in geval van hoogdringendheid als daad van bewaring of voorlopig beheer te beslissen tot het laten uitvoeren van werken door een aannemer van zijn keuze.
- de blokpolissen te ondertekenen in uitvoering van de besluiten van de Algemene Vergadering.
- de vereiste provisies en voorschotten op te vragen van de mede-eigenaars.
- onder de vereiste omstandigheden zijn handtekening te

plaatsen voor de vrijgave van het werkkapitaal-het reservekapitaal.

- de vergoedingen die krachtens de blokpolissen worden uitgekeerd, te ontvangen en op de rekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars te plaatsen, in afwachting van bestemmingsaanwijzing door de Algemene Vergadering.
- in te staan voor het beheer van het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars, daartoe een boekhouding te voeren die het mogelijk maakt de inkomsten en uitgaven van de Vereniging van Mede-Eigenaars vast te stellen en balansen op te maken, die het mogelijk maken aan iedere mede-eigenaar een persoonlijke afrekening te bezorgen, en jaarlijks een balans ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene jaarvergadering.
- het ventileren van de onroerende inkomsten van de Vereniging van Mede-Eigenaars naar iedere mede-eigenaar toe, om het aldus mogelijk te maken aan iedere mede-eigenaar een persoonlijk overzicht te bezorgen, met het oog op diens fiscale aangifteplicht;
- in te staan voor de bewaring der bewijskrachtige
- in te staan voor de bewaring van het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van de residentie, op de zetel van de vereniging, alwaar het vrij zal kunnen geraadpleegd worden door de mede-eigenaars, en diegenen door hen tot het uitvoeren van de werken aangesteld;
- Aan de notaris, binnen de vijftien dagen na diens verzoek, de vereiste staten af te leveren.
- de mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van de residentie op te roepen tot de Algemene Vergadering.
- aan de begunstigen van persoonlijke of zakelijke rechten die hem door de mede-eigenaars bekendgemaakt zijn de nodige kennisgevingen te doen.
- de aanwezigheidslijst van de Algemene Vergadering op te maken.
- de Algemene Vergadering te verzoeken om onder haar leden een voorzitter, een secretaris, en een stemopnemer te benoemen.
- de notulen van de Algemene Vergadering op te maken, het register der notulen te bewaren op de zetel van de vereniging, de vereiste kennisgevingen dienaangaande te verrichten, raadplegingen dienaangaande toe te staan en uittreksels dienaangaande op te maken.
- het reglement van inwendige orde op te maken of aan te passen, te bewaren op de zetel van de vereniging, de vereiste kennisgevingen dienaangaande te verrichten, raadplegingen dienaangaande toe te staan en uittreksels dienaangaande op te maken.
- het verlenen van alle medewerking aan de Raad van Beheer

en/of de Commissaris, ingericht en benoemd door de Algemene Vergadering met het oog op bijstand bij en toezicht op zijn beheer.

§3. Bevoegdheid

1) ALGEMEEN

Aan de Syndicus als orgaan van de vereniging, worden door de specifieke statuten de bevoegdheden verleend, nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten.

De Syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht, handelt in naam van de Vereniging van Mede-Eigenaars, en verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars.

2) DELEGATIE

De Syndicus kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de Algemene Vergadering en slechts voor een beperkte duur en voor welomschreven doeleinden.

3) STRIJDIG BELANG

Wanneer een Syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de Raad van Beheer, indien deze werd ingericht, en zo niet de voorzitter aangewezen op de laatste Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-Eigenaars, daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal dan verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende Algemene Vergadering.

§4. Aansprakelijkheid - Deontologische verplichtingen

1) AANSPRAKELIJKHEID :

De Syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

2) DEONTOLOGISCHE VERPLICHTINGEN :

Wanneer de Algemene Vergadering een niet mede-eigenaar benoemt tot Syndicus - aldus een professionele syndicus - dan dient deze zich te onderwerpen aan : de bepalingen van de Wet van één maart negentienhonderd zesenzeventig tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen, het Koninklijk Besluit van zes september negentienhonderd drieënnegentig tot bescherming van de beroepstitel. van en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, het Koninklijk Besluit van zevenentwintig september tweeduizend en zes tot goedkeuring van het. regleent van. plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, én de reglementen en richtlijnen uitgevaardigd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

§5. Benoeming en mandaatsduur

1) VÓÓR DE EERSTE ALGEMENE VERGADERING:

A) BENOEMING:

Krachtens dit algemeen reglement van mede-eigendom wordt volgend persoon in aangestelde tot Syndicus:

Zijn mandaat neemt ingevolge artikel 577-8§1 van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering van medeëigenaars. Het staat voormelde algemene vergadering vrij zijn benoeming te herbevestigen. Voormeld mandaat loopt dus vanaf het moment dat de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid krijgt tot op het moment van de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars.

B) MANDAATSDUUR :

Het mandaat van deze eerste Syndicus zal van rechtswege een einde nemen bij de eerste Algemene Vergadering.

2) VANAF DE EERSTE ALGEMENE VERGADERING:

A) BENOEMING

De Syndicus wordt benoemd door de Algemene Vergadering bij volstreckte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, of, bij ontstentenis daarvan, op verzoek van een mede-eigenaar, aangesteld bij beslissing van de rechter.

B) MANDAATSDUUR :

Het mandaat van de Syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan.

Het mandaat neemt van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

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.

Een Syndicus kan wel herbenoemd worden.

3) RECHTSPERSOON :

- Indien een rechtspersoon tot Syndicus wordt benoemd zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanwijzen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de

uitoefening van deze opdracht.

§6. Ontslag

De Algemene Vergadering kan de Syndicus te allen tijde ontslaan.

§7. Voorlopige Syndicus

De Algemene Vergadering kan naast de Syndicus, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig Syndicus benoemen voor een welbepaalde duur en voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van een Syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van een mede-eigenaar die de Syndicus daartoe in het geding geroepen heeft, naast de Syndicus een voorlopig Syndicus aanstellen.

§ 8. Raad van Beheer en Commissaris

1) RAAD VAN BEHEER:

De Algemene Vergadering kan naast de Syndicus, indien zij dit wenselijk acht, met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, een Raad van Beheer inrichten, die tot taak heeft de Syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

- Indien de Algemene Vergadering besluit tot het inrichten van een Raad van Beheer, maar tevens tot het inrichten van de functie- van Commissaris, dan beperkt de bijstand en het toezicht van de Raad van Beheer zich tot het administratief, technisch en bouwkundig beheer van de Syndicus;

De Algemene Vergadering benoemt de leden van deze Raad van Beheer met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Enkel de mede-eigenaars van deze residentie, doch niet de Syndicus ervan, kunnen deel uitmaken van deze Raad van Beheer.

Relatie tot de Syndicus

de Raad van Beheer mag van de Syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die zij voor de uitoefening van haar opdracht nuttig acht.

Relatie tot de Algemene Vergadering ;

- de Raadsleden mogen elke Algemene Vergadering bijwonen, en zij mogen hierop het woord nemen;

- de Raad van Beheer zal de notulen van haar beslissingen voorleggen aan en toelichten op de algemene . jaaovergadering;

- indien een Raad van Beheer werd ingericht, is deze bevoegd de Algemene Vergadering bijeen te roepen, ingeval van overlijden, afwezigheid, ontslag of tekortkomingen van de Syndicus.

2) COMMISSARIS :

De Algemene Vergadering kan naast de Syndicus, indien zij dit wenselijk acht, met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, de functie van Commissaris inrichten, die tot taak heeft de Syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

De Algemene Vergadering benoemt een *Commissaris met volstreckte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.*

Enkel een bedrijfsrevisor extern accountant boekhouder advocaat of notaris, al dan niet een mede-eigenaar van deze residentie, doch niet de Syndicus ervan, kan benoemd worden tot Commissaris.

Tenzij de Algemene Vergadering anderszins besluit met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of Vertegenwoordigde stemmen, zijn de volgende bepalingen van toepassing:

a) Aantal

er zal slechts één Commissaris worden benoemd; indien een rechtspersoon tot Commissaris wordt benoemd zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanwijzen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

b) Mandaat

Het mandaat van de Commissaris zal in geen geval drie maatschappelijke jaren te boven gaan; het mandaat van de Commissaris zal slechts voortijdig beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen; de Commissaris zal zelf te allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de Algemene Vergadering;

het mandaat van de Commissaris zal worden uitgeoefend mits een vaste bezoldiging vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.

c) Aansprakelijkheid

-de Commisaris zal aansprakelijk gesteld kunnen worden indien de Vereniging van Mede-Eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.

d) Vertegenwoordiging

- de benoemde Commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

e) Relatie tot de Syndicus

-de Commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de Vereniging van Mede-Eigenaars;

- de Commissaris mag van de Syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht;

- de Commissaris mag van de Syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of de tegoeden van de Vereniging van Mede-Eigenaars.

f) Relatie tot de Algemene Vergadering:

- de Commissaris mag elke Algemene Vergadering bijwonen, en hierop het woord nemen;

- de Commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de Syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem al dan niet kwijting te verlenen terzake de uitoefening van zijn opdracht, met volstrekke.

meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen;

- indien de functie van Commissaris werd ingericht, is deze bevoegd de Algemene Vergadering bijeen te roepen, ingeval van tekortkomingen van de Syndicus.

§9. Bekendmaking

Een uittreksel uit de akte betreffende de benoeming of de aanstelling van de Syndicus wordt binnen acht dagen na deze benoeming of deze aanstelling, 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 benoeming of de aanstelling, 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 haar maatschappelijke zetel.

Het uittreksel moet worden aangevuld met:

- alle andere aanwijzingen die het ieder belanghebbende mogelijk moeten maken onverwijld met de Syndicus in contact te treden;
- de duur van het mandaat van de Syndicus en zijn bevoegdheden;
- de plaats waar, op de zetel van de Vereniging van Mede-Eigenaars, het register der notulen en reglement van inwendige orde, kunnen worden geraadpleegd.

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

§10. Vergoeding

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

Indien de Syndicus een professionele Syndicus is, wordt hij vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaars in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Verder mogen door de Syndicus in rekening gebracht worden, de telefoon-, papier- en verzendingskosten.

§11. Opvolging

Wanneer het mandaat van de Syndicus een einde neemt en hij wordt opgevolgd door een nieuwe Syndicus of vereffenaar, dan dient hij ingevolge artikel 577-8, §4, 9° van het Burgerlijk Wetboek alle documenten aangaande het gebouw of de groep van gebouwen in mede-eigendom, de boekhouding, en de activa die hij beheerde, over te dragen aan zijn opvolger.

Deze overdracht :

- dient plaats te vinden binnen de [aantal - bij voorkeur tussen de vijftien en dertig] kalenderdagen na de opvolging;
- zal plaatsvinden op de zetel van de Vereniging van Mede-Eigenaars opvolger;

- zal plaatsvinden tegen aflevering van een ontvangsbewijs door de opvolger.

OVERGANGSBEPALINGEN

STOOKOLIETANK

Voormeld comparant verklaart dat er noch een ondergrondse, noch een bovengrondse stookolietank in voormeld onroerend goed aanwezig is.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De partijen verklaren ingelicht te zijn door ondergetekende notaris van artikel 48 van het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en een betreffende de tijdelijke en de mobiele bouwplaatsen Artikel 48 bepaalt letterlijk :

«Teneinde de nieuwe eigenaar inzonderheid toe te laten zijn toekomstige verplichtingen als opdrachtgever van eventuele latere werken aan het bouwwerk uit te oefenen, overhandigt de persoon of overhandigen de personen, die, bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, het bouwwerk afstaan of overdragen, het postinterventiedossier aan de nieuwe eigenaar.

Deze overhandiging wordt in de akte die de overdracht bevestigt, opgetekend.

Tevens houdt elke eigenaar van het geheel of een gedeelte van het bouwwerk een exemplaar van het postinterventiedossier ter beschikking van elke persoon die hierin als opdrachtgever van later werken aan het bouwwerk mag optreden, inzonderheid, een huurder.»

Het postinterventiedossier is het dossier dat de voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen bevat waarmee bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk. Het postinterventiedossier bevat dus alle nuttige elementen om op een veilige manier eventuele latere werkzaamheden uit te voeren (onderhoud, voorziene latere werkzaamheden zoals herstellingen, vervanging of demonteren van bepaalde elementen of installaties).

Het postinterventiedossier bevat ten minste:

1° de architecturale, technische en organisatorische elementen in verband met de verwezenlijking, de instandhouding en het onderhoud van het bouwwerk;

2° de informatie voor de uitvoerders van te voorziene latere werkzaamheden, inzonderheid de herstelling, vervanging of demontage van installaties of constructie-elementen;

3° de relevante verantwoording van de keuzen in verband met, inzonderheid, de toegepaste uitvoeringsmethoden, technieken, materialen of architecturale elementen.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verschijner erkent dat de ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van tien maart negentienhonderd éénentachtig waarbij bindend werd verklaard het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, Besluit dat werd gewijzigd bij Koninklijk Besluit van vijftwintig juni tweeduizend en acht, wijziging die in werking is getreden op één juli tweeduizend en acht.

Met het oog op de overdracht van de wooneenheden binnen deze residentie verklaart de verschijner dat de daarin aanwezige elektrische installaties oorspronkelijk in gebruik genomen werden of na verzwaring in gebruik genomen werden voor één oktober negentienhonderd éénentachtig.

Teneinde de verplichtingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties na te leven zal de verschijner een keuring laten uitvoeren door een erkend controleorganisme, en zal hij aan de koper der wooneenheden een exemplaar van het controleverslag overhandigen.

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht er op dat :

- indien uit het controleverslag blijkt dat de elektrische installaties voldoen aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, deze binnen de vijftwintig jaar na dat controleonderzoek terug dienen gekeurd te worden door een erkend controleorganisme;
- indien uit het controleverslag blijkt dat de elektrische installaties niet voldoen aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties :
 - de kopers over een termijn van achttien maanden beschikken vanaf de datum van hun authentieke koopakte, om de gebreken aan de installaties, op hun last en kosten, en zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verschijner, te laten herstellen, en de installaties te laten herkeuren door een erkend controleorganisme;
 - de kopers verplicht zijn hun identiteit en de datum van hun authentieke koopakte mee te delen aan het erkend controleorganisme dat op last en kosten van de verschijner de oorspronkelijke controle heeft uitgevoerd;
 - de kopers de vrijheid behouden om na herstel de herkeuring te laten uitvoeren door een ander erkend controleorganisme, dan hetgene dat op last en kosten van de verschijner de oorspronkelijke controle heeft uitgevoerd.

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht op de gevaren, de aansprakelijkheden en de sancties bij gebruik

van elektrische installaties die niet voldoen aan de vereisten van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

In de eigendomstitel van de nv VILVO BIKE werden volgende bijzondere voorwaarden opgenomen, hierna letterlijk weergegeven: « de verzoekers-eigenaars van het verkopen goed hebben geen bijzondere voorwaarden of erfdiensbaerheden aan derden toegestaan en verklaren dat er bij hun weten geen het te verkopen goed belasten, met uitzondering van wat hierna bepaald wordt.

a) Voor zover echter de twee loten aan twee verschillende bieders worden toegewezen en de toewijling van de lot 2, de loods geen aanpalende eigenaar is, wordt een erfdiensbaerheid van doorgang naar de Leuvensesteenweg, gevestigd ten voordele van het lot 2, de loods en ten laste van lot 1, het woonhuis. De eigenaar van goed 1, het woonhuis, zal steeds deze doorgang moeten vrij laten.

De eigenaar van de loods zal echter zelf moeten instaan voor de kosten van herstelling en onderhoud van de inrijpoort en van de doorgang zelf..”

De koper is gesubrogeerd in alle rechten en plichten van de verkoper met betrekking tot deze bijzondere voorwaarden voor zover ze nog van toepassing zijn.

ENERGIEPRESTATIECERIFICAAT

Voormeld comparant verklaart op de hoogte te zijn van zijn verplichting aangaande de aflevering van een energieprestatiecertificaat bij elke vervreemding van een privaatief lot en dit voor elk privaatief lot afzonderlijk. Het origineel van gezegd certificaat zal aan de koper worden overhadigd uiterlijk bij de authentieke akte van verkoop en dit op straffe van boete welke kan oplopen tot 5.000€. De notaris deelt comparant mede dat hij dienaangaande een meldingsplicht heeft bij het Vlaams Energie Agentschap.

De koper zal geen verhaal hebben tegen voormeld comparant betreffende de inhoud van voormeld certificaat.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

In de eigendomstitel van de naamloze vennootschap Vilvo Bike, waarvan sprake hierboven werd volgende bijzondere voorwaarde overgenomen, alhier letterlijk weergegeven: « de verzoekers-eigenaars van het verkopen goed hebben geen bijzondere voorwaarden of erfdiensbaerheden aan derden toegestaan en verklaren dat er bij hun weten gene het te verkopen goed belsten, met uitzondering van wat hierna bepaald wordt.

a) Voor zover echter de twee loten aan twee verschillende bieders worden toegewezen en de toewijzeling van de lot 2,

de loods geen aanpalende eigenaar is, wordt een erfdiensbaerheid van doorgang naar de Leuvensesteenweg, gevestigd ten voordele van het lot 2, de loods en ten laste van lot 1, het woonhuis. De eigenaar van goed 1, het woonhuis, zal steeds deze doorgang moeten vrij laten.

De eigenaar van de loods zal echter zelf moeten instaan voor de kosten van herstelling en onderhoud van de inrijpoort en van de doorgang zelf..."

De koper zal dienaangaande volledig in de rechten en plichten treden van de verkoper voorwat betreft deze bijzondere voorwaarden en dit voor zover deze nog van toepassing zijn»

SLOT

Verklaring pro-fisco.

Deze akte zal slechts aanleiding geven tot heffing van het vast recht voorzien bij artikel elf van het wetboek der registratierechten, geen enkel contract ten bezwarende titel tot stand gekomen zijnde in voordeel van de verschijners.

Keuze van woonplaats.

Voor de uitvoering dezer doen de verschijners keuze van woonplaats in hun woonplaats.

Overschrijving.

Ten einde tegenstelbaar te zijn aan derden werd de ondergetekende notaris aanzocht om de tegenwoordige basisakte ten spoedigste te laten overschrijven op het bevoegde kantoor der grondpanden samen met zijn aangehechte stukken.

Recht van geschriften

Het recht van geschriften bedraagt vijftig euro (50,00 €)

Burgerlijke stand.

1° De ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

2° Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, bevestigt de notaris de juistheid van de identiteit van de partijen, zoals zij hierboven werd beschreven op zicht van de door de wet vereiste documenten.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Etterbeek, op voormelde datum.

En na integrale voorlezing heeft de verschijner vertegenwoordigd als gezegd met Ons, Notaris deze getekend.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

Geregistreerd achtentwintig blad(en) twee renvooi(en)

Op het 3de Registratiekantoor van Elsene

Op 23 FEB 2009

Boek 47 blad 04 vak 3

Ontvangen: vijftentwintig euro (25 €)

De eerstaanwezend Inspecteur (getekend) MARCHAL D

VOOR GELIJKVORMIGE EXPEDITIE



Overgeschreven te Brussel zesde Hypotheekbewaring
op 20 februari 2009 – n° 053-T-20/02/2009-01358