

Me deken
22/5/2001
5520

STATUTEN VAN HET GEBOUW

Stad LIER, 3° afdeling
Mechelsesteenweg 234

(14 vellen) **PDL - 18 april 2001 - Rep N° 37.581**

Het jaar tweeduizendenéén.
Op de achttiende der maand april.
Voor ons, Meester René Van Kerkhoven, notaris te Broechem
[Ranst].

~Is verschenen~



Hierna eenvormig genoemd «de comparant».
De comparant verklaart eigenaar te zijn van het hierna
beschreven eigendom:

Stad LIER, 3° afdeling Lier

Een appartementen- en garagecomplex in oprichting op een
perceel bouwgrond, Mechelsesteenweg 234, ten kadaster gekend
onder stad Lier, 3° afdeling Lier, sectie F, deel van nummer
172/C/5, voor een oppervlakte volgens meting van duizendzes-
honderdzevenenzestig vierkante meters [1.667 m²].

Zo en gelijk deze eigendom zich uitstrekt en gelegen is
zonder uitzondering noch voorbehouding en verbeeld en afge-
scheiden staat onder lot 1 op een grondplan, opgemaakt door
de heer Louis Weckx, gezworen landmeter-schatter, optredend
voor de naamloze vennootschap Giluco, te Lier, op twaalf
maart tweeduizendenéén, en hetwelk aan deze akte zal gehecht
blijven.

~Oorsprong van eigendom~



2746324

Eerste blad



~Bepalingen in verband met de bodemtoestand~

• De comparant verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

• Met betrekking tot voorschreven goed werd door de OVAM een bodemattest afgeleverd op achttien januari tweeduizend en één in overeenstemming met artikel 36, § 1 van voormeld Decreet.

Dit bodemattest bepaalt:

«...»

«Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar
«in het register van verontreinigde gronden omdat er geen

«gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

«Opmerking:

«Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in «de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsanerings-decreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM «is bezorgd met melding van de overdracht.

«Dit attest vervangt alle vorige attesten.»

• De comparant verklaart met betrekking tot voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan eventuele kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

• De ondergetekende notaris heeft gewezen op de draagwijdte inzake de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van de comparant.

~Statuut van het gebouw~

Dit verklaard zijnde heeft de comparant ons, notaris, verzocht authentieke akte te verlenen van zijn besluit om voormeld gebouw te onderwerpen aan het bijzonder stelsel van mede-eigendom voorzien bij artikelen 577-2 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, daar elk van de hierna vermelde kavels afzonderlijk bestaande juridische entiteiten moeten vormen met de erbij horende fracties in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Daaruit volgt dat vanaf heden het gebouw zal gesplitst zijn in enerzijds privatieve delen waarop de eigenaar een privaatief en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen en anderzijds gemene delen of zaken, welke zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan alle eigenaars van kavels in het gebouw en dit als noodzakelijk onderdeel ervan.

Comparant verklaart de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

De statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen.

~Rechtspersoonlijkheid van de vereniging~

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één privatieve kavel.

De vereniging draagt de naam «**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS COMPLEX MECHELSESTEENWEG 234**». Zij heeft haar zetel in het gebouw.

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de

Tweede blad.

roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

~Bouwvergunning~

Door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Lier werd in zitting van drie juli tweeduizend een bouwvergunning afgeleverd voor het oprichten van een appartementsgebouw. De verschuldigde waarborg voor het voetpad werd voldaan op zevenentwintig juli tweeduizend.

~Aangehechte stukken~

De comparant verklaart dat het appartementsgebouw bestaat uit een gelijkvloers en twee verdiepingen. Het garagecomplex bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen.

Hij overhandigt ons, notaris, ten einde aan deze akte gehecht te blijven na ondertekening «ne varietur» door de comparant en ons, notaris:

- voormelde bouwvergunning en beschrijving uit te voeren werken;
- de bouwplans opgemaakt door architect Gust Wouters, te Emblem-Ranst, Spoorweglei 33, met betrekking tot fundering, gelijkvloers, verdiepingen, gevels, doorsneden, omgeving, ligging, inplanting en garages.

Opmerking: de garages op het plan aangeduid onder nummers 5, 6, 7 en 8 worden niet gebouwd en worden niet opgenomen in onderhavige statuten.

HOOFDSTUK I. BASISAKTE VAN HET GEBOUW

Afdeling 1. - Beschrijving van het gebouw

Artikel 1. - Beschrijving

Het gebouw wordt opgericht op een perceel grond gelegen te Lier, aan de Mechelsesteenweg.

Afdeling 2. - Beschrijving van de privatieve kavels

Artikel 2. - Omschrijving begrip kavels

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp uit te maken van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

Artikel 3. - Opsomming van de privatieve kavels

3.1. APPARTEMENTSGEBOUW

Het appartementsgebouw omvat acht appartementen, aldus beschreven van links naar rechts wanneer men vooraan naar het gebouw kijkt.

3.1.1. Appartement 0.1

Het appartement 0.1 gelijkvloers links, omfattende: living, keuken, wasplaats/cv, overloop, badkamer, aparte w.c., buro en twee slaapkamers.

3.1.2. Appartement 0.2

Het appartement 0.2 gelijkvloers midden, omfattende: living, keuken, wasplaats/cv, overloop, badkamer, aparte w.c., berging en twee slaapkamers.

3.1.3. Appartement 0.3

Het appartement 0.3 gelijkvloers rechts, omfattende: living, keuken, wasplaats/cv, overloop, badkamer, aparte w.c., berging en twee slaapkamers.

3.1.4. Appartement 1.1

Het appartement 1.1 eerste verdieping links, omfattende: living, keuken, wasplaats/cv, overloop, badkamer, aparte w.c. en twee slaapkamers.

3.1.5. Appartement 1.2

Het appartement 1.2 eerste verdieping midden, omfattende: living, keuken, wasplaats/cv, overloop, badkamer, aparte w.c. en twee slaapkamers.

3.1.6. Appartement 1.3

Het appartement 1.3 eerste verdieping rechts, omfattende: living, keuken, wasplaats/cv, overloop, badkamer, aparte w.c. en twee slaapkamers.

3.1.7. Dakappartement 2.1

Het appartement 2.1 dakverdieping links, omfattende: woonkamer, kookhoek, badkamer, slaapkamer.

3.1.8. Dakappartement 2.2

Het appartement 2.2 dakverdieping rechts, omfattende: woonkamer, keuken, berging/cv, badkamer, twee slaapkamers.

3.2. GARAGEGEBOUW A

Het garagegebouw A omvat naast de gemeenschappelijke ruimte voor vuilniscontainers, vier privaatieve garageboxen, genummerd van 1 tot en met 4, elk omfattende de garagebox zelf met kantelpoort, en beschreven van links naar rechts wanneer men vooraan naar het gebouw kijkt.

3.3. GARAGEGEBOUW B

Het garagegebouw B omvat twaalf privaatieve garageboxen, genummerd van 9 tot en met 20, elk omfattende de garagebox zelf met kantelpoort, en beschreven van links naar rechts wanneer men vooraan naar het gebouw kijkt.

Artikel 4. - Onderdelen van de privaatieve kavels

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

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

Z746325

Derde blad.

R. J. J.



- de bevloering en bekleding der eventuele terrassen;
 - de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
 - de sanitaire installaties;
 - de schrijnwerkerij;
 - de apparaten van parlofoon en deuropener;
 - de leidingen dienende tot uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;
 - de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
 - de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
 - de brievenbussen;
 - de individuele verwarmingsinstallatie op gas;
 - de afzonderlijke meters voor gas en electriciteit,
- behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Afdeling 3. - Beschrijving gemeenschappelijke delen

Artikel 5. - Omschrijving begrip aandelen

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

Artikel 6. - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

De grond, de funderingen, het betonnen geraamte, de draag- en gevelmuren, de uitwendige versierselen van de gevels, de goten en leidingen van alle aard voor gemeenschappelijk gebruik, de ruimten en schouwen voor verluchting, af- en aanvoer, het dak met zijn bekleding, de trappen en traphall, de minuteringsverlichting, de straatdeuren, de inkom, de inrit, de manoeuvreerruimte alsook de ruimte voor het stallen van de vuilniscontainers.

6.1. De gemeenschappelijke delen in de grond worden vastgesteld volgens nagemelde verdeelsleutel:

* voor het appartement 0.1:	
honderdenzeven/duizendsten:	107/1.000
* voor het appartement 0-2:	
vijfennegentig/duizendsten:	95/1.000
* voor het appartement 0.3:	
vierennegentig/duizendsten:	94/1.000
* voor het appartement 1.1:	
drieëntachtig/duizendsten:	83/1.000
* voor het appartement 1.2:	
drieënzeventig/duizendsten:	73/1.000
* voor het appartement 1.3:	
drieënzeventig/duizendsten:	73/1.000

* voor het appartement 2.1:	
zestig/duizendsten:	60/1.000
* voor het appartement 2.2:	
honderdendrie/duizendsten:	103/1.000
* voor de garagebox nummer 1:	
negentien/duizendsten:	19/1.000
* voor de garagebox nummer 2:	
zeventien/duizendsten:	17/1.000
* voor de garagebox nummer 3:	
achttien/duizendsten:	18/1.000
* voor de garagebox nummer 4:	
negentien/duizendsten:	19/1.000
* voor de garagebox nummer 9:	
zevenendertig/duizendsten:	37/1.000
* voor de garagebox nummer 10:	
zeventien/duizendsten:	17/1.000
* voor de garagebox nummer 11:	
zeventien/duizendsten:	17/1.000
* voor de garagebox nummer 12:	
zeventien/duizendsten:	17/1.000
* voor de garagebox nummer 13:	
zeventien/duizendsten:	17/1.000
* voor de garagebox nummer 14:	
zeventien/duizendsten:	17/1.000
* voor de garagebox nummer 15:	
zeventien/duizendsten:	17/1.000
* voor de garagebox nummer 16:	
zeventien/duizendsten:	17/1.000
* voor de garagebox nummer 17:	
zeventien/duizendsten:	17/1.000
* voor de garagebox nummer 18:	
tweeëntwintig/duizendsten:	22/1.000
* voor de garagebox nummer 19:	
negentien/duizendsten:	19/1.000
* voor de garagebox nummer 20:	
vijfentwintig/duizendsten:	25/1.000

Hetzij samen: duizend/duizendsten: 1.000/1.000

6.2. De gemeenschappelijke delen in het appartementsgebouw worden vastgesteld volgens nagemelde verdeelsleutel:

* voor het appartement 0.1:	
honderdenzeven/zeshonderdachtentachtigsten:	107/688
* voor het appartement 0-2:	
vijfennegentig/zeshonderdachtentachtigsten:	95/688
* voor het appartement 0.3:	
vierennegentig/zeshonderdachtentachtigsten:	94/688
* voor het appartement 1.1:	
drieëntachtig/zeshonderdachtentachtigsten:	83/688
* voor het appartement 1.2:	
drieënzeventig/zeshonderdachtentachtigsten:	73/688

Vierde blad.

- * voor het **appartement 1.3:**
drieënzeventig/zeshonderdachtentachtigsten: 73/688
- * voor het **appartement 2.1:**
zestig/zeshonderdachtentachtigsten: 60/688
- * voor het **appartement 2.2:**
honderdendrie/zeshonderdachtentachtigsten: 103/688

Hetzij samen: zeshonderdachtentachtig/
zeshonderdachtentachtigsten: 688/688

6.3. De gemeenschappelijke delen in het garagegebouw A worden vastgesteld volgens nagemelde verdeelsleutel:

- * voor de **garagebox nummer 1:**
negentien/drieënzeventigsten: 19/73
- * voor de **garagebox nummer 2:**
zeventien/drieënzeventigsten: 17/73
- * voor de **garagebox nummer 3:**
achttien/drieënzeventigsten: 18/73
- * voor de **garagebox nummer 4:**
negentien/drieënzeventigsten: 19/73

Hetzij samen: drieënzeventig/drieënzeventigsten: 73/73

6.4. De gemeenschappelijke delen in het garagegebouw B worden vastgesteld volgens nagemelde verdeelsleutel:

- * voor de **garagebox nummer 9:**
zevenendertig/tweehonderdnegenendertigsten: 37/239
- * voor de **garagebox nummer 10:**
zeventien/tweehonderdnegenendertigsten: . . 17/239
- * voor de **garagebox nummer 11:**
zeventien/tweehonderdnegenendertigsten: . . 17/239
- * voor de **garagebox nummer 12:**
zeventien/tweehonderdnegenendertigsten: . . 17/239
- * voor de **garagebox nummer 13:**
zeventien/tweehonderdnegenendertigsten: . . 17/239
- * voor de **garagebox nummer 14:**
zeventien/tweehonderdnegenendertigsten: . . 17/239
- * voor de **garagebox nummer 15:**
zeventien/tweehonderdnegenendertigsten: . . 17/239
- * voor de **garagebox nummer 16:**
zeventien/tweehonderdnegenendertigsten: . . 17/239
- * voor de **garagebox nummer 17:**
zeventien/tweehonderdnegenendertigsten: . . 17/239
- * voor de **garagebox nummer 18:**
tweeëntwintig/tweehonderdnegenendertigsten: 22/239
- * voor de **garagebox nummer 19:**
negentien/tweehonderdnegenendertigsten: . . 19/239
- * voor de **garagebox nummer 20:**
vijfentwintig/tweehonderdnegenendertigsten: 25/239

Hetzij samen: tweehonderdnegenendertig/
tweehonderdnegenendertigsten: 239/239

Artikel 7. - Gemeenschappelijke zaken

7.1. Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het complex in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de grond;

7.2. Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan de mede-eigenaars van de respectievelijke gebouwen in verhouding tot hun aandelen daarin, en voor zover deze in het desbetreffend gebouw aanwezig zijn:

- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- het buizennet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten;
- de bekleding en versiering der gevels;
- de inkom, hall, de trapzalen met trappen;
- het dak met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zouden geplaatst worden;
- de leidingen voor water, gas, electriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;
- de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik.

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

7.3. Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.

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

- De mede-eigenaars of bewoners van de gelijkvloersappartementen hebben het exclusief genot en gebruik van de het gedeelte achtertuin ter volle breedte van hun appartement en lopende tot aan de verharde inrit en manoeuvreerruimte, op last van onderhoud.

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

De verdeelsleutels voor de gemeenschappelijke zaken onder

2746322

Vijfde blad.



7.1., 7.2. en 7.3. hiervoor zijn vermeld onder artikel 25 hierna.

7.4. Recht van overgang over gemeenschappelijke zaken.

- Alle mede-eigenaars verlenen elkaar wederzijds recht van overgang over de inrit en manoeuvreerruimte.

HOOFDSTUK II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM
Afdeling 1.- Rechten en plichten van iedere mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve delen

Artikel 8. - Algemene interpretatieregel

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

Artikel 9. - Splitsing en samenvoeging van kavels

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

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

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat het voorschrift van artikel 11 hierna in acht genomen worden.

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

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

Artikel 10. - Uitzicht van privatieve kavels

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

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

De kavels op het gelijkvloers mogen bestemd worden voor

commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep. De eigenaars van deze kavels mogen aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Artikel 11. - Werken aan privatieve kavels

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

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

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

Artikel 12. - Voorschriften over het gebruik

De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat. De kavels op het gelijkvloers zijn eveneens bestemd voor commerciële doeleinden.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

De eigenaars en/of bewoners dienen te zorgen voor de beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Zij dienen te zorgen dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en mogen in hun kavels geen andere motoren plaatsen dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit.

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

Artikel 13. - Bewoning - terminologie

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen «zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning» aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het

fd
ke
ju

exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik en genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan derde wordt verleend.

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

Artikel 14. - Verhuring

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in zin als omschreven in artikel 13.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 12 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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

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

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

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

Toekenning van een zakelijk of privaatief recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel

is verboden, tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

Artikel 15. - Toezicht

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

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

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

Dit geldt ondermeer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

Afdeling 2. - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Artikel 16. - Algemene interpretatieregel

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

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

Artikel 17. - Toepassing van deze regel

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

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

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

Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

Z7746321

Zevende blad.



Artikel 18. - Nutsvoorzieningen

Contracten voor levering van water, gas, electriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut, daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Artikel 19. - Antennes en ontvangers

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

Artikel 20. - Onderhouds- en herstellingswerken

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

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

Artikel 21. - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

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

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

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

Artikel 22. - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

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

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

Afdeling 3. - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

Artikel 23. - Opsomming

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van iedere eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 24. - Bijdrage in deze lasten

In de gemeenschappelijke lasten draagt ieder mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 25. - Verdeling van de lasten

- In principe zullen alle lasten tussen de mede-eigenaars van het complex worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een

afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

• De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben. Het betreft er in het bijzonder de lasten:

- van het appartementsgebouw en de twee garagegebouwen afzonderlijk;

- van de doorrit links naast het appartementsgebouw, van de manoeuvreerruimte en van de ruimte voor het stallen van de vuilniscontainers;

- van de inkomhall, traphall, trappen en straatdeur voor de appartementen links in het appartementsgebouw;

- van de inkomhall, traphall, trappen en straatdeur voor de appartementen midden en rechts in het appartementsgebouw.

• Het electriciteitsverbruik van de minuterie en de parlofoon wordt gemeten via een aparte meter en is te betalen volgens het geldend tarief door alle mede-eigenaars van het appartementsgebouw, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

• De ruimingskosten evenals de onderhoudskosten van de sceptische put(ten) zijn ten laste van de mede-eigenaars van het appartementsgebouw, ieder voor één/achtste.

Artikel 26. - Werk- en reservekapitaal

1° Werkkapitaal

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

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan wordt bij de eerste verkoop van een privaatieve kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de verschuldigde B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Voor niet verkochte kavels wordt de provisie door de bouwheer te betalen tot de helft herleid; voor niet verkochte autostaanplaatsen betaalt de bouwheer geen provisie.

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

2° Reservekapitaal

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

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

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Artikel 27. - Onverdeeldheid - vruchtgebruik

Ingeval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 28. - Overdracht van een kavel

1° Onbetaalde kosten

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

- de kosten van uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de betaling van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;
- het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek

Z746320

Negende blad.



geantwoord heeft.

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

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

2° Werkkapitaal

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

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

3° Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 29. - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

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

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

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

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

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

Artikel 30. - Brandverzekering

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, electriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

Eventuele aanpassingen, uitbreidingen en vernieuwingen vallen, overeenkomstig nabeschreven artikel 34, onder de bevoegdheid van de algemene vergadering.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt tegen blikseminslag, ontploffing, implosie alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

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

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

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedon-

Tiende blad.

*P
v
b*

gen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

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

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

Artikel 31. - Aansprakelijkheidsverzekering

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en iedere bewoner van een privaatieve kavel in het gebouw.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten. Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 32. - Gemeenschappelijke baten en inkomsten

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

Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

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

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde

gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

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

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

Afdeling 4. - De algemene vergadering

Artikel 33. - Omschrijving

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

Artikel 34. - Bevoegdheid

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

- de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privaatieve delen uit te voeren werken;
- het optreden in rechte, als eiser of verweerder;
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

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

Artikel 35. - Delegatie van bevoegdheden

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

7746319

Elfde blad.



Artikel 36. - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, waaraan minstens één/vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van gans gebouw zijn verbonden en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal worden gehouden.

De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 37. - Bijeenroeping algemene vergadering

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.

De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus of volgende de hierna vermelde modaliteiten.

De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de mede-eigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de mede-eigenaars per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meerdere mede-eigenaars die samen minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren en aan de syndicus bezorgen.

Artikel 38. - Samenstelling algemene vergadering

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

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

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

uitoefenen.

Artikel 39. - Quorum

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten.

Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

Artikel 40. - Bureau van de vergadering

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

Artikel 41. - Stemrecht op de algemene vergadering

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

Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen 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.

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

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

Artikel 42. - Meerderheidsvereisten

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

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

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

- voor iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

- over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.
- * De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen:
 - over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van het mede-eigendom;
 - over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
 - over de heropbouw van het onroerend of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
 - over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
 - over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- * De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:
 - over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
 - over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Artikel 43. - Notulen van de algemene vergaderingen

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

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

Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

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

De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

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

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

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

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

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

Artikel 44. - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

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

Afdeling 5. - De syndicus

Artikel 45. - Algemene opdracht

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

Artikel 46. - Benoeming

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

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar; onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering

Z7746318

Dertiende
blad.



hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

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

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

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor deze aanplakking.

Artikel 47. - Opdracht van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht:

- de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend moet worden getroffen;
- de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;
- de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;
- de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- alle bewarende maatregelen treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke delen ervan;
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
- aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in recht op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;

- namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
- aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering voor de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen voor de overdracht ontstaan;
- in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 48. - Bevoegdheid

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

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

Artikel 49. - Aansprakelijkheid

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur en voor bepaalde doeleinden. Hij is ertoe gehouden zijn aansprakelijkheid te verzekeren.

Artikel 50. - Vergoeding

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

Artikel 51. - Raad van beheer

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

De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald. Indien een dergelijke raad wordt ingericht is de syndicus gebonden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

Veertiende blad.

P
W

Afdeling 6. - Huishoudelijk reglement

Artikel 52. - Vaststelling huishoudelijk reglement

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

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie/vierde der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 53. - Kennisgeving en tegenwerpelijkheid

Indien een huishoudelijk reglement wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaar neergelegd.

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

Afdeling 7. - Diverse bepalingen

Artikel 54 - Keuze van woonplaats

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

Artikel 55. - Kosten

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privatieve kavels van dit gebouw.

Artikel 56. - Bevestiging identiteit

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de ondertekenende partijen hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Artikel 57.- Ontwerp van akte

De comparant verklaart het ontwerp van onderhavige akte minstens vijf werkdagen voor heden ontvangen te hebben en met kennis van zaken enkel toelichting en geen integrale voorlezing te verlangen.

WAARVAN AKTE

Verleden te Broechem [Ranst], op datum als hoger gemeld. Na toelichting en voorlezing van de aan het medegedeelde ontwerp aangebrachte wijzigingen, meldingen en aanvullingen, heeft de comparant, tegenwoordig of vertegenwoordigd als gezegd, met ons, notaris, getekend.

Geregistreerd ~~1000~~ ⁹⁰⁰⁰ bladen ⁹⁰⁰⁰ verzendingen
te ZANDHOVEN, Registratie, de **23 APR 2001**
Boek ⁹¹ blad ⁰⁶ vak ¹² Ontvangen:
...Duizend frank
..... ¹⁰⁰⁰ BEF **F 488/8001 - N**
De E.a. inspecteur,
De e.a. inspecteur wv.
Luc De Boeck

Nietige verwijzing.