

zijden;

De bouwvergunning voor het oprichte appartementsgebouw werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint Katelijne Waver in datum van veertien februari negentienhonderd vierennegentig, referentnummer Stedebouw 335.484, aanvraagnummer gemeente 13.695/FVD/dvl; het origineel hiervan zal aan deze gehecht blijven.

Deze documenten vormen samen de basisakte van de eigendom. Zij vervollledigen elkaar en vormen één geheel. Zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderhavig verband.

INLEIDENDE UITEENZETTING:

ARTIKEL I - Oppervlakte en begrenzing van het eigendom:

Zoals reeds gemeld heeft de grond, gemeen aan alle huidige en toekomstige eigenaars, een oppervlakte van twee aren vijftientachtig centiareen.

De oppervlakte van de grond in de onverdeeldheid is niet gewaarborgd. Het verschil in min of meer, dat zou kunnen bestaan met de werkelijke afmetingen zelfs zo het meer dan één/twintigste is, zal ten bate of ten schade zijn van de medeëigenaars.

ARTIKEL II - Algemene beschrijving en verdeling:

Het appartementsgebouw omvat:

- ondergronds: funderingen, rioleringen, traphall en twee kelders;
- bovengronds: gelijkvloers met inkomhal en twee winkelruimten; eerste verdieping met traphall en één appartement, tweede verdieping met traphall en één appartement, dakverdieping met traphall en één studio.

Al hetgeen niet vermeld is in onverdeeldheid wordt geacht privaat te zijn.

De **ONVERDEELDHEID** omvat algemeen:

de grond voor de hierboven vermelde oppervlakte van twee aren vijftientachtig centiareen, funderingen en rioleringen met toebehoren, verwarmings-, verluchtungs- en leidingskokers, alle afvoerleidingen in de kokers, dragende elementen van de gebouwen, de buitenmuren, de gemene muren, het dak (zowel dakconstructie als dakbedekking), en ondermeer per bouwniveau:

- in de ondergrond: de traphall met trap naar gelijkvloers;
- op het gelijkvloers: de traphall met trap naar de eerste verdieping, de inkomdeur;
- op de eerste verdieping: de traphall met trap naar de tweede verdieping;
- op de tweede verdieping: de traphall met trap naar de dakverdieping;
- op de dakverdieping: de traphall.

ARTIKEL III - Bijzondere beschrijving:

Deze omvat de onderverdeling van het appartementsgebouw in twee handelsruimten, twee appartementen en één studio. Voor de ondergrondse kelders en het gelijkvloers staat de nummering aangeduid op de hieraan gehechte plannen van architect, Wim Van Isterbeeck.

Bij de beschrijving van de lokalen, ruimten, installaties en elementen of delen ervan wordt de terminologie meestal aangewend die vermeld staat op de plannen welke aan deze gehecht zijn.

- a/ Aan de "handels- en winkelruimte nummer 1", zich bevindend op het gelijkvloers rechts wanneer men de voorgevel bekijkt vanaf de Dijk, behoort als privaat toe: de winkel nummer 1 met eigen inkomdeur gericht naar Dorp met huisnummer 1, de berging achter de winkel, W.C., doorgang, veranda en de ondergrondse kelder nummer 2 van het plan.
- b/ Aan de "handels- en winkelruimte nummer 2", zich bevindend op het gelijkvloers links wanneer men de voorgevel bekijkt vanaf de Dijk, behoort als privaat toe: de winkel nummer 2 met eigen inkomdeur gericht naar Dijk, de berging achter de

Tweede blad.

G339474



winkel met eigen toegangsdeur, W.C., terras en de ondergrondse kelder nummer 1 van het plan.

c/ Aan het "appartement eerste verdieping", zich bevindend op de eerste verdieping behoort als privaatief toe:

de inkomhall, living met terras aan achtergevel, keuken, berging, W.C., badkamer, slaapkamer één en slaapkamer twee.

d/ Aan het "appartement tweede verdieping", zich bevindend op de tweede verdieping behoort als privaatief toe:

de inkomhall, living met terras aan achtergevel, keuken, berging, W.C., badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee.

e/ Aan de "studio dakverdieping", zich bevindend op de derde verdieping, behoort als privaatief toe:

de inkomhall, living met ingerichte keukenhoek, berging, badkamer.

Algemeen is privaatief aan ledere kavel: alle leidingen voor elektriciteit, televisie-distributie, telefoon en gas, de volledig eigen centrale verwarmingsinstallatie, alle aanvoerleidingen voor sanitair - zowel koud- als warmwaterleidingen, de afvoerleidingen vanaf de sanitaire apparaten tot aan de hoofdafvoerleiding in de koker.

Ieder appartement moet afzonderlijk instaan voor de aansluiting van zijn appartement met betrekking tot elektriciteit, gas, waterleiding, televisie-distributie en telefoon; ieder appartement zal afzonderlijk deze aansluitingskosten dragen en betalen, zo ook het afzonderlijk huren van meters inzake elektriciteit, gas en waterleiding.

ARTIKEL IV - Verdeling der kwotiteiten:

Elke privaatieve kavel bevat, om reden van de gedwongen onverdeeldheid, een aantal duizendsten in de algemene onverdeeldheid. Het aantal duizendsten per privaatieve kavel bepaalt tevens de verdeelsleutel in de lasten en kosten verbonden aan of voortvloeiend uit de gedwongen onverdeeldheid. Bij de toekenning dezer kwotiteiten wordt rekening gehouden met de combinatie van twee criteria, namelijk:

- * de respectieve waarde van elk privaatief deel;
- * het nut, dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, hebben voor elk privaatief deel.

De **onverdeeldheid** wordt in duizendsten verdeeld per privaatieve kavel als volgt:

- de "handels- en winkelruimte nummer 1": tweehonderd vijfenvijftig/duizendsten:	255/1.000,-
- de "handels- en winkelruimte nummer 2": honderd tweeënzestig/duizendsten:	162/1.000,-
- het "appartement eerste verdieping": tweehonderd vierenvieftig/duizendsten:	244/1.000,-
- het "appartement tweede verdieping": tweehonderd vierenvieftig/duizendsten:	244/1.000,-
- de "studio derde verdieping": vijfennegentig/duizendsten:	95/1.000,-
Totaal: duizend/duizendsten:	1.000/1.000,-

TITEL II - REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING.

Sectie 1 - Melding van de wet.

ARTIKEL 1. - Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig herzien en aangevuld door artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig wordt het hiernavolgend statuut van het gebouw vastgesteld, regelende alles wat betreft de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van medeëigenaars.

Deze beschikkingen en erfdiensbaatheden welke eruit kunnen volgen, worden als reëel statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van reële rechten, zo de tegenwoordige als toekomstige; zij zijn dientengevolge onveranderlijk tenzij akkoord tussen al de medeëigenaars die de rechtspersoonlijkheid van vereniging van medeëigenaars verkrijgt vanaf het ogenblik dat er een overdracht of de toekenning van één kavel geschied is en dat de basisakte samen met huidig reglement ter overschrijving ten kantore der hypotheken zijn neergelegd.

Sectie 2 - Vereniging van medeëigenaars.

De vereniging draagt de naam "Vereniging van medeëigenaars van het appartementsgebouw "Residentie Wilgenhoek" gelegen te Sint Katelijne Waver (Onze Lieve Vrouw Waver), Dijk 2 en Dorp 1", met zetel in het gebouw.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid vanaf één augustus negentienhonderd vijftien.

De vereniging van medeëigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van de medeëigenaars uitmaakt.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan ten kantore van hypotheken van de ligging van het goed.

ARTIKEL 2. - Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden ten gelijk welke titel, een reglement van inwendige orde vastgesteld betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement tot het reëel statuut behoort en kan gewijzigd worden in de erin aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan overschrijving onderworpen maar moeten voor diegenen die van het recht van eigendom of van genot van een gedeelte van het gebouw of kavel afstand doen aan hun afstandhouder worden opgelegd.

In het gebouw dient een kopij van de basisakte met algemeen reglement van mede-eigendom, evenals een kopij van het reglement van inwendige orde en het register van de besluiten van de algemene vergaderingen, bewaard te worden; deze moeten in een bepaald lokaal of vertrek te allen tijde ter inzage zijn van iedere belanghebbende. In de inkomhall van het gebouw moet gemeld worden in welk lokaal of vertrek deze kopijen zich bevinden.

Sectie 3 - Rechtsvorderingen - Openbaarheid - Tegenstelbaarheid en Overdracht.

1. De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.
Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.
2. Iedere medeëigenaar 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 van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.
3. Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Derde blad.

G339473



4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere medeëigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.
Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.
5. Vanaf het instellen van één van de vorderingen bedoeld in 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.
6. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen:
 - de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
 - de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.
7. Wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde medeëigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissingen neemt.

Tegenstelbaarheid.

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in medeëigendom.

Sectie 4 - Ontbinding van de vereniging.

De vereniging van medeëigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in één kavel.

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

De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij éénparigheid van stemmen van alle medeëigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van medeëigenaars-aandeelhouders 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.

Artikelen 181 tot 188 en artikel 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

De afsluiting van de vereffening zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden,

die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten:

- 1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van medeëigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;
- 2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.
- 3° Alle rechtsvorderingen tegen de medeëigenaars, de vereniging van medeëigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

HOOFDSTUK II. - STATUUT VAN HET GEBOUW.

Sectie 1 - Onverdeelde medeëigendom - Privatieve eigendom of kavel.

ARTIKEL 3. - Het gebouw bevat privatieve delen, ook kavels genoemd, waarvan iedere eigenaar de uitsluitende en persoonlijke eigendom zal hebben, en gemene delen, waarvan het bestuur toekomt aan de vereniging der medeëigenaars.

ARTIKEL 4. - De privatieve delen vertegenwoordigen de kavels. De gemene delen zijn verdeeld in aandelen toegekend aan de kavels, in verhouding met de waarde en de oppervlakte van ieder privaat geheel afgerond om de berekeningswijze te vergemakkelijken.

ARTIKEL 5. - De aandelen toebedeeld aan iedere kavel zijn vastgesteld zoals aangeduid in de basisakte.

Er wordt hier formeel bedongen dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respectieve waarde van de kavels weze, inzonderheid tengevolge van vorderingen of ombouwingen die zouden gedaan worden in om het even welk gedeelte van het gebouw of tengevolge van om het even welke andere omstandigheid, de ventilatie der kavels zoals ze hierboven is vastgesteld, niet mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars en zoals hierna bepaald.

ARTIKEL 6. - De gemene delen van het gebouw, ook aandeel genoemd, bevatten namelijk:

De grond, de ruwbouw, namelijk de funderingen, de betonstructuren (kolommen, balken, platen, enzovoort...), de buitengevels, de muren welke de privatieve delen omringen, de verluchtungsleidingen, rookkanalen, trap, af- en aanvoerleidingen van water, gas en electriciteit, de riolen, de afvoerbuizen, de gemeenschappelijke gangen en overlopen, de deuropener en parlofoon, de elektrische installatie van de gemene delen, de dakbedekkingen met de waterafvoerbuizen, de toegangswegen en ingangen, en in het algemeen, alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één of ander privaat lokaal of welke gemeen zijn ingevolge de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig of ingevolge de gebruiken.

Deze aandelen mogen niet vervreemd worden noch bezwaard worden met reële rechten of in beslag genomen worden dan samen met de kavel waarvan ze een accessorium zijn en dan nog slechts voor het erbij behorend gedeelte.

De hypotheek en ieder reël recht gevestigd op een privatieve kavel bezwaart rechtens het gedeelte der aandelen dat er als onafscheidbare bijhorigheid van afhangt.

ARTIKEL 7. - Elke private kavel omvat de samenstellende delen van het privaat lokaal met uitzondering van de gemene delen, en namelijk de vloer, het parket of andere vloerbekleding waarop men gaat, met hun steun, de inwendige scheidingswanden die geen steunmuren zijn, de deuren, behalve de ingangsdeur van een privaat gedeelte, de gemeenheden van de tussenwanden de scheiding vormende tussen de privatieve lokalen en leuning, de deuren op de overlopen, de partikuliere sanitaire installaties,

Vierde blad.



G339472



lavabo's, wasbakken, water-closet, baden en stortbaden, enzovoort..., de delen in glas van de deuren en vensters, de zoldering, de bekleding van de zoldering, de inwendige versiering van de privatieve kavels, kortom alles wat zich binnen in de privatieve kavels bevindt en tot hun uitsluitend gebruik dient, en bovendien, alles wat zich buiten de privatieve delen bevindt maar tot hun uitsluitend gebruik dient (bijvoorbeeld: de partikuliere tellers, de privatieve leidingen van water, electriciteit, telefoon, enzovoort...).

Ieder der eigenaars heeft het recht van zijn privatieve lokalen (kavel) te genieten binnen de grenzen vastgesteld door onderhavig reglement en op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Eénieder mag naar zijn goeddunken de inwendige verdeling van zijn privatieve lokalen (kavel) wijzigen maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongemakken die hiervan het gevolg zouden zijn, voor de gemene lokalen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private vertrekken, enige wijziging aan te brengen aan de gemene zaken, die de stevigheid en de stabiliteit van het gebouw zouden kunnen aantasten, behoudens en overeenkomstig de beschikkingen van het hiernavolgend artikel.

ARTIKEL 8. - De wijzigingswerken aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits de uitdrukkelijke goedkeuring van de vereniging van de medeëigenaars, beslissend met de meerderheid van vier/vijfden van het totaal aantal stemmen verbonden aan het gebouw en onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw.

De honoraria uit dien hoofde aan deze laatste verschuldigd zullen ten laste zijn van de eigenaar van de kavel die de werken laat uitvoeren.

ARTIKEL 9. - Niets wat betreft de stijl en de eenvormigheid van het gebouw, zelfs zo het om privatieve zaken gaat, mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering beslissend, zoals hierna bepaald.

Dit is het geval namelijk voor de ingangdeuren der kavels en der andere particuliere plaatsen, de vensters, de leuning en voor om het even welke andere delen van het gebouw die van buiten uit zichtbaar zijn en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

ARTIKEL 10. - De eigenaars zullen luiken, rolluiken en andere beschermingstoestellen mogen aanbrengen, maar ze zullen van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars werd aangenomen, met eenvoudige meerderheid van stemmen.

De eigenaars zullen radio- en televisietoestellen mogen plaatsen en er gebruik van maken volgens het politiereglement.

De telefoon mag aangelegd worden in de kavels op kosten, risico en gevaar van hun respectieve eigenaars. De draden en toegangen zullen nochtans de voorgevels van het gebouw niet mogen gebruiken.

Sectie 2 - Beheer van het gebouw.

ARTIKEL 11. - Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling 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.

De algemene vergadering kan bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer aandeelhouders van de vereniging der medeëigenaars, die ten minste één/vijfde van de bestaande aandelen bezitten, evenals door het bureel van de vergadering.

Behoudens strengere bepalingen in huidig reglement, hierna, beraadslaagt de

algemene vergadering alleen maar rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen bezitten.

Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders.

De vergadering van de vereniging der medeëigenaars, na behoorlijk uitgenodigd te zijn, zal enkel en alleen geldig kunnen beslissen over de punten die op de agenda staan.

Iedere aandeelhouder beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aantal aandelen.

Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

Aan de syndicus, evenals aan een huurder van een privatieve kavel, kan geen volmacht worden verleend.

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 medeëigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan één medeëigenaar, buiten zich zelf, vertegenwoordigen.

De syndicus, evenals een huurder van een privatieve kavel, kan niet als lasthebber van een medeëigenaar worden aangesteld.

De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde aandeelhouders genomen, tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen.

Een persoon die door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch door volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

De volmachten die strijdig zijn met de bepalingen van dit artikel vervallen per één augustus negentienhonderd vijfennegentig.

Sectie 3 - Verschillende meerderheden.

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie/vierden (3/4den) van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

2° bij meerderheid van vier/vijfden (4/5den) van de stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;
 - b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
 - c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
 - d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
 - e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de

Vijfde blad.

G339471



plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandelen in de vereniging der medeëigenaars.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der medeëigenaars, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Sectie 4 - Syndicus.

De algemene vergadering van de vereniging van aandeelhouders zal beroep doen op de diensten van een syndicus, al dan niet gekozen tussen de medeëigenaars; hij is gelast met het algemeen toezicht op het gebouw en in het bijzonder met het toezicht op de uitvoering van herstellingswerken aan de gemene delen.

De syndicus wordt benoemd door de eerste algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere belanghebbende.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval de duur van 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.

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, het huishoudelijk reglement en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van medeëigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden:

- 1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen;
- 2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- 3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 5° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;
- 6° de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
- 7° de lijst van de schulden, 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, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen vanaf het verzoek van de notaris.

8° een register der medeëigenaars, waarvan ieder van hen kennis zal mogen nemen, op te stellen en daaraan de nodige wijzigingen aanbrengen; dit register behelst: de juiste aanduiding van elke medeëigenaar en de aanduiding van het aandeel in de gemene delen waarvan hij eigenaar is. In geval van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning op een kavel, de juiste aanduiding van al degenen die het recht hebben de vergaderingen bij te wonen en die er moeten opgeroepen worden. Iedere medeëigenaar heeft, inzake de bewoners of iedere houder van een zakelijk of persoonlijk recht van zijn privatieve kavel, een meldingsplicht aan de syndicus, zodat laatstgenoemde dit register correct kan bijhouden.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij zal zijn bevoegdheid niet kunnen overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Bij verhindering of ingebreke blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken van een voorlopige bewindvoerder.

De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter bepaald worden.

De syndicus zal dan door de verzoeker(s) in het geding worden geroepen.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige bewindvoerder toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoren vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van medeëigendom. Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, over de goede werking van de lift, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij legt driemaandelijks aan ieder eigenaar, zijn bijzondere rekeningen voor.

Een voorschot zal gestort worden op de rekening van de vereniging door de eigenaars van een kavel teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

Het voorschot voor de eerste drie maanden wordt forfaitair vastgesteld op "tien frank" per duizendste.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen voor het oprichten van een reservefonds. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

De syndicus heeft het recht van de eigenaars van de kavels de betaling van de

voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een eigenaar van een kavel weigert het voorschot op de rekening van de vereniging van de medeëigenaars te storten, mag deze laatste de diensten van electriciteit, in de kavel van de ingebreke blijvende bedienende afsluiten.

De ingebreke blijvende eigenaar die zich op gelijk welke wijze tegen deze straffen zou verzetten, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling strafbaar zijn met een boete van "tweeduizend vijfhonderd frank" per overtreding, welke boete in het reservefonds zal gestort worden.

De ingebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden door vervolgingen en benaarstigingen van de syndicus, in naam van de vereniging van de medeëigenaars; de syndicus heeft te dien einde een contractuele en onherroepelijke volmacht.

Alvorens de gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de syndicus zich van het akkoord van de eventuele raad van bestuur van de vereniging verzekeren, maar hij zal dit akkoord niet moeten verrechtvaardigen noch tegenover derden, noch tegenover de Rechtbanken.

De sommen door de ingebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen in het voordeel van de vereniging van de medeëigenaars, tegen de wettelijke rentevoet, verhoogd met twee procent's jaars.

De opeisbaarheid neemt een aanvang acht dagen na de datum verplichtend aangeduid op het rekeninguittreksel.

Gedurende de periode waarin zij in gebreke blijft, zal de verenging van de medeëigenaars de nodige sommen voorschieten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor deze nodig tot het onderhoud van de gemene delen.

Indien de kavel van de ingebrekeblijvende verhuurd is, heeft de syndicus delegatie om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

Hij kan te dien einde geldig kwijtschrift verlenen van de geïnde bedragen. De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen de betaling en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder. Het zou onbillijk zijn dat de ingebreke zijnde eigenaar huurgelden opstrijkt zonder in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.

De syndicus is gelast met het innen van de ontvangsten die zouden voortkomen van gemene zaken.

De syndicus zal zich ter beschikking houden van de huurders om inzage te verlenen van de rekeningen die ten hunne laste worden gelegd.

Reglement van inwendige orde (Huishoudelijk Reglement):

Het huishoudelijk reglement zal binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars neergelegd worden, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus zal zonder verwijl het huishoudelijk reglement bijwerken (coördineren), telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het huishoudelijk reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van de medeëigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Iedere bepaling van het huishoudelijk reglement en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een

persoonlijk recht op het onroerend goed in medeëigendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden:

- 1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register hiervoor bedoeld, inhoudende de beslissingen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;
- 2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben, behoudens ingeval van hun afwezigheid of niet-vertegenwoordiging op de betrokken vergadering.

Deze kennisgeving, inzake de besluiten getroffen in de algemene vergadering en aan bedoelde personen, dient de syndicus bij gewone brief aan hen mede te delen.

Eénieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of de wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van inwendige orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Sectie 5 - Eigendomsoverdracht.

Bij een eigendomsoverdracht van een kavel, zal (zullen) de eigenaar(s) alle nuttige inlichtingen verschaffen om de optredende notaris in de mogelijkheid te stellen om aan de syndicus van de vereniging van medeëigenaars een staat te vragen van:

- 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 gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht zou besloten hebben, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar zal worden.
- 3° de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

Onverminderd andersluidende overeenkomst 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.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

- 1° is de uittrekkende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;
- 2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de

medeëigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten, alle uitgaven voor het onderhoud en desgevallend huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De achterstallige rekeningen zijn ten laste van de medeëigenaar-verkoper.

Sectie 6 - Vergaderingen.

ARTIKEL 12. - De algemene statutaire vergadering wordt ambtshalve ieder jaar gehouden in de Gemeente of aanpalende Gemeente waar de zetel van de vereniging gevestigd is, op de derde vrijdag van de maand juni om twintig uur, aangeduid door de syndicus of door diegene die ze samenroept in de oproepingsbrief.

Behoudens andersluidende beslissing van de syndicus, die moet betekend worden aan alle medeëigenaars in de vorm en op de tijdstippen voorgeschreven voor de samenroeping, zijn deze dag, plaats en uur van jaar tot jaar dezelfde.

Buiten de verplichte jaarvergadering wordt de vergadering samengeroepen zo dikwijls als het nodig is, door de zorgen van haar voorzitter of van de syndicus.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die samen tenminste vijftig procent der aandelen van de vereniging bezitten.

Ingeval de syndicus dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering kunnen samengeroepen worden door één der medeëigenaars-aandeelhouders.

ARTIKEL 13. - De uitnodigingen geschieden ten minste acht vrije dagen en ten hoogste vijftien vrije dagen van tevoren; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien ze aan de eigenaars overhandigd wordt tegen ontlasting door deze laatsten getekend.

ARTIKEL 14. - De dagorde wordt opgemaakt door diegene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodiging op klare en duidelijke wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld in de agenda; het is nochtans aan de leden van de algemene vergadering toegelaten te beraadslagen betreffende andere kwesties, maar ingevolge deze beraadslagingen mag geen enkele beslissing met verplichtend karakter genomen worden, tenware alle medeëigenaars in persoon tegenwoordig zijn.

De beslissingen van de algemene vergadering worden chronologisch opgenomen in het register van de algemene vergaderingen. Dit register moet bewaard worden in het gebouw.

ARTIKEL 15. - Het bureel dat voor één jaar gekozen wordt door de vergadering is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door één bijzitter; bij ontstentenis van deze laatste, uit de voorzitter, bijgestaan door een aanwezige eigenaar met het grootste aantal aandelen, en ingeval van gelijkheid van aandelen, van de oudste onder hen.

Het bureel duidt een sekretaris aan, die de syndicus mag zijn of iemand die buiten de vergadering kan genomen worden.

ARTIKEL 16. - Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die voor echt zal worden verklaard door de voorzitter van de vergadering, de bijzitter en de sekretaris.

ARTIKEL 17. - De beslissingen worden genomen bij gewone meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de algemeenheid wordt vereist door het onderhavige statuut of het reglement van inwendige orde.

De algemene vergadering van de medeëigenaars wordt van nu af aan vastgesteld op de derde vrijdag van de maand juni om twintig uur.

Indien die dag een wettelijke feestdag is, zal deze plaatsgrijpen op de eerstvolgende werkdag en voor de eerste maal in negentienhonderd zesennegentig.

ARTIKEL 18. - De beheersrekeningen van de vereniging der medeëigenaars worden voorgelegd aan de goedkeuring van de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste één maand op voorhand moeten voorleggen aan de medeëigenaars-aandeelhouders van de vereniging der medeëigenaars de voorzitter en de bijzitter hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken en zullen verslag uitbrengen aan de vergadering.

De eventuele missingen die zouden kunnen voorkomen in de rekening zullen dan rechtgezet worden.

Sectie 7 - Verdeling van de lasten - Ontvangsten - Onderhoud en herstellingen:

ARTIKEL 19. - Ieder der eigenaars van een kavel zal naar verhouding van zijn kavel in de gemene delen, bijdragen in de bewarings- en onderhoudskosten, evenals de herstellingskosten, de administratiekosten van de gemene delen en deze van de vereniging der medeëigenaars.

De syndicus is gelast met de verdeling van deze kosten tussen de medeëigenaars-aandeelhouders.

ARTIKEL 20. - De privatieve kavels zijn voorzien van een individueel verwarmings-systeem en van een individueel warmwaterverdeling.

De kosten van verwarming der gemeenschappelijke delen zullen ten laste zijn van alle eigenaars van een kavel, in evenredigheid met de kwotiteiten die deze kavels bezitten in de gemene delen.

ARTIKEL 21. - Voor de herstellingen met spoedeisend karakter, zoals het springen van waterleidingen, dakgoten, enzovoort... heeft de syndicus het volle recht ze te doen uitvoeren zonder daarom de toestemming te moeten vragen van de algemene vergadering.

ARTIKEL 22. - Noodzakelijke maar niet dringende herstellingswerken, evenals niet noodzakelijke herstellingen en werken, die een verfraaiing of een verbetering meebrengen, worden beslist door de algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars. Zij zullen uitgevoerd worden onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw. De eigenaars zijn gehouden deze herstellingen en werken te vergemakkelijken en toegang te verlenen tot hun kavels, aan de aannemers en werklieden die ermee gelast zijn, evenals aan de bouwmeester.

In de mate van het mogelijke zal er ook rekening gehouden worden met de beletsels voortspruitende uit gebeurtenissen met partikulier karakter (erge ziekte van een bewoner, studieperiode, enzovoort...).

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn ze verplicht een sleutel van hun kavel te overhandigen aan een lasthebber wonende in de Gemeente of een aanpalende Gemeente, lasthebber van wie de naam, het adres en het telefoonnummer zullen moeten bekend zijn aan de syndicus, derwijze dat men toegang kan hebben tot de kavel ingeval van onbetwiste hoogdringendheid.

De syndicus zal rekenschap moeten geven in de volgende algemene vergadering en aan de betrokken eigenaar.

De artikelen 1371 en 1375 inbegrepen van het Burgerlijk Wetboek zijn toepasselijk op de syndicus en personen die zich tot de kavel toegang verschaft hebben. De medeëigenaars en hun rechthebbenden zullen zonder vergoeding de ongemakken voortspruitende uit de herstellingen aan de gemene delen die zullen beslist worden volgens de voorschriften die voorafgaan, moeten dragen.

ARTIKEL 23. - Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed, rechtstreeks gevestigd worden op de privatieve kavels of lokalen zullen ze als algemene last

beschouwd worden en zullen ze verdeeld worden tussen de medeëigenaars, in verhouding tot de kwotiteiten die zij bezitten in de gemene delen van het gebouw.

ARTIKEL 24. - De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van de medeëigendom, wel te verstaan voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen degenen wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, het weze een derde of een medeëigenaar.

ARTIKEL 25. - Ingeval een eigenaar van een kavel de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen de verhoging der kosten moeten dragen en betalen.

ARTIKEL 26. - De evenredige verdeling van de lasten, het voorwerp uitmakende van onderhavige sectie, mag slechts gewijzigd worden ingevolge akkoord van de medeëigenaars, zoals bepaald hiervoor.

ARTIKEL 27. - De ontvangsten die geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen verworven zijn aan de vereniging van de medeëigenaars.

Sectie 8 - Verzekering en Heropbouw.

ARTIKEL 28. - De verzekering, zowel van de gemene delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de meubelen, zal bij dezelfde maatschappij geschieden voor alle medeëigenaars, door de zorgen van de syndicus, tegen brand, bliksem, ontploffingen, val van vliegtuigen, gas- en waterschade, glasbreuk, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, dit alles voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering van de medeëigenaars. Het eerste jaar zal het bedrag vastgesteld worden op aanvraag van de syndicus, door de expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de medeëigenaars. In de polissen zal de indexatie-clausule ingelast worden.

Het geburenverhaal onder de medeëigenaars onderling en ten opzichte van geburen wordt eveneens gemeenschappelijk verzekerd met een polis ter dekking van de burgerlijke aansprakelijkheid der medeëigenaars of bewoners van de kavels ten overstaan van elkaar en van derden.

De syndicus zal eveneens een verzekering sluiten in naam van de medeëigenaars tegen arbeidsongevallen die aan de huisbewaarder(s), helpers zouden overkomen, en algemeen voor iedere persoon tewerkgesteld voor gemeenschappelijke rekening.

De syndicus zal de beslissingen van de algemene vergadering dienaangaande moeten uitvoeren en zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premiën vereffenen als gemeenschappelijke lasten; zij zullen aan de vereniging terugbetaald worden door de medeëigenaars, éénieder bijdragend naar verhouding van zijn rechten in de gemene delen.

Elke eigenaar van een kavel zal gehouden zijn zijn medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen zal de syndicus rechtens en geldig kunnen doen.

Ingeval van opzegging van de polis door de verzekeringsmaatschappij zal de syndicus onmiddellijk een nieuwe gelijkaardige verzekering dienen af te sluiten met een andere verzekeringsmaatschappij.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de bouwheer/promotor voor de duur der werken en de eigenaars van de kavels zullen hun premiën terugbetalen, zoals hiervoor gezegd. Ieder der medeëigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

ARTIKEL 29. - Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de eigenaars-vennoten, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

ARTIKEL 30. - Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op de rekening van de vereniging van medeëigenaars en volgens de voorwaarden door de vergadering van medeëigenaars vastgesteld, gestort worden, maar er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothe-caire schuldeisers en dit beding zal hen geen enkel nadeel berokkenen; hun tussen-komst zal derhalve gevraagd worden.

ARTIKEL 31. - De benutting van deze vergoeding zal als volgt geregeld worden:

a) Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de syndicus de vergoeding ontvangen voor de vereniging der medeëigenaars, en deze aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren zal het tekort gedekt worden door de syndicus ten laste van alle medeëigenaars behoudens het verhaal van deze laatsten tegen diegene die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, zal deze ten goede komen van de vereniging der medeëigenaars.

b) Indien het een totale ramp is, zal de vergoeding moeten aangewend worden tot de heropbouw, tenzij de algemene vergadering van de vereniging der medeëigenaars met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen er anders over beslist, en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten in de vereniging van medeëigenaars en zal hun aandeel eisbaar zijn bin-nen de drie maanden van de vergadering welke dit supplement zal bepaald heb-ben; de hierop verschuldigde wettelijke intresten zullen rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

Evenwel, ingeval de algemene vergadering van eigenaars-aandeelhouders van de vereniging der medeëigenaars de heropbouw van het onroerend goed zou beslis-sen, zullen de eigenaars van een kavel die geen deel hebben genomen aan de stemming, of die tegen de wederopbouw zullen gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere vennoten van de vereniging van medeëigenaars hiertoe de aan-vraag zouden doen, binnen de maand na de beslissing van de buitengewone algemene vergadering, aan deze laatsten of indien allen niet wensen te verkrijgen, aan degene der eigenaars-vennoten die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun aandelen in de vereniging der medeëigenaars af te staan.

De prijs van deze afstand zal, bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, vast-gesteld worden door twee deskundigen benoemd door de Burgerlijke Rechtbank van de plaats van de ligging van het goed, bij eenvoudig bevelschrift, op vordering van de meeste gerede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen zich een derde deskundige toe te voegen; ingeval geen akkoord tot stand komt over de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden (aanstelling door de Burgerlijke Rechtbank).

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

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt zal de vereniging der mede-eigenaars ontbonden worden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop zullen verdeeld worden tussen de eigenaars van een kavel, in evenredigheid met hun respectievelijk aandeel in de vereniging, vastgesteld in "Titel I - artikel IV" van onderhavig reglement, na aftrek van de eventuele schulden.

ARTIKEL 32.

- a) Indien door eigenaars aan hun kavel verfraaiingen werden aangebracht, zal het geboden zijn deze op hun eigen kosten te verzekeren; zij zullen ze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere medeëigenaars moeten tussenkomen in de kosten van gebeurlijke heropbouw.
- b) De eigenaars die in tegenstelling met de mening van de meerderheid zouden overtuigd zijn dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen ten alle tijde het recht hebben voor eigen rekening een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde er de lasten en premiën van te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alléén het recht hebben op het overschot der vergoedingen die zouden uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij over beschikken.

ARTIKEL 33. - Door de zorgen van de syndicus zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen, die zich zouden kunnen voordoen door het gebruik der lift, het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw.

Het bedrag van deze verzekering zal vastgesteld worden door de algemene vergadering. De premiën zullen ten laste zijn van de vereniging der medeëigenaars.

De premiën zullen betaald worden door de syndicus, aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der eigenaars van een kavel in de verhouding van de rechten in de gemene delen, zoals hierboven gezegd.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de syndicus voor een periode van drie jaar.

Onder dezelfde voorwaarden, zal er eveneens een verzekering afgesloten worden om de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars te dekken, voor alle schade die zou kunnen voortspruiten uit het feit van het gebouw, aan medeëigenaars of aan derden. Zij zal door alle medeëigenaars gedragen worden in verhouding van hun rechten in de vereniging der medeëigenaars.

Sectie 9 - Algemene Schikkingen.

ARTIKEL 34. - Het algemeen reglement van medeëigendom is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meerdere kavels, evenals voor al deze die in de toekomst op het gebouw, of op om het even welk deel of kavel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden er volledig kennis van hebben genomen, dat ze deze zullen eerbiedigen, en dat ze in de plaats worden gesteld, door het eenvoudig feit, eigenaar, bewoner of houder van om het even welk recht, op om het even welk deel van het gebouw, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.

In elke akte zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het Gerechtelijk Arrondissement waarvan het goed afhangt, bij gebrek zal deze

woonplaats rechtens aanzien worden als gekozen in het gebouw zelf.

Het huidige algemeen reglement van medeëigendom zal in zijn geheel overgeschreven worden samen met de basisakte.

De latere wijzigingen aan dit reglement worden slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor.

De kosten van dit reglement worden door elke eigenaar voor zijn aandeel bij het ondertekenen van zijn aankoopakte voldaan worden.

INHOUD VAN HET REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING.

Sectie 1 - Melding van de wet.

Sectie 2 - Vereniging van medeëigenaars.

Sectie 3 - Rechtsvorderingen - Openbaarheid - Tegenstelbaarheid en Overdracht.

Sectie 4 - Ontbinding van de vereniging.

HOOFDSTUK II - STATUUT VAN HET GEBOUW.

Sectie 1 - Onverdeelde medeëigendom / Privatieve eigendom of kavel.

Sectie 2 - Beheer van het gebouw.

Sectie 3 - Verschillende meerderheden.

Sectie 4 - Syndicus.

Sectie 5 - Eigendomsoverdracht.

Sectie 6 - Vergaderingen.

Sectie 7 - Verdeling van de lasten - Ontvangsten - Onderhoud en herstellingen.

Sectie 8 - Verzekering en heropbouw.

Sectie 9 - Algemene schikkingen.

Gevolgen:

Vanaf heden wordt de verdeling van voorschreven onroerend goed tot stand gebracht in privatieve en gemeenschappelijke gedeelten. De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor splitsing en zij kunnen noch vervreemd, noch met zakelijke rechten bezwaard worden, noch in beslag genomen worden dan met de privatieve kavel waartoe zij behoren en slechts tot beloop van het aandeel dat aan de kwestieuze privatieve kavel werd toegekend.

De vervreemding van een privatieve kavel omvat noodzakelijkerwijs de vervreemding én van het privatieve gedeelte én van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daarbij behoren.

De hypotheek of elk ander zakelijk recht op een privatieve kavel bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daarmede onafscheidelijk verbonden zijn.

Algemene opmerking:

Onderhavige basisakte vormt één geheel met zijn aanhangels; zij dient voor de vaststelling van de rechten en verplichtingen van de toekomstige leden van de vereniging van de medeëigenaars. Zij is verplichtend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst op het gebouw of op een welkdanig deel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten en verplicht hen, eveneens solidair en ondeelbaar met hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten gelijke welke titel; bijgevolg zullen alle akten van overdracht van eigendom, van genot of andere, de vermelding dragen dat de nieuwe rechthebbenden er een volledige kennis van dragen en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld zijn door het enkel feit eigenaar of bewoner van om het even welk deel van het gebouw of rechthebbende van om het even welke rechten betreffende het gebouw te zijn, in al de rechten en verplichtingen die eruit voortspuiten, ter volledige ontlasting van de comparante.

GEREGISTREERD MECHLEN 2° KANTOOR
BLAD (EN) VERZEKERING (EN)
BOEK 251. BLAD 3
OP DANKBRIEF VAN 1995
ONTVANGEN: DUZENDTWAALF 1.000, ff
DE ONTVANGER

Erfdienstbaarheden:

De comparante verklaart bovendien op te richten ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid ten voordele en ten laste van ieder en elk der privatieve eigendommen waaruit het onroerend goed is of zal samengesteld zijn, de doorgang van alle leidingen, buizen en schoorstenen nodig tot afwerking van de boven- en onderlokalen.

ARTIKEL VI - Bijzondere bepalingen:

- A) Met betrekking tot het onderhoud van het gebouw zullen de respectieve eigenaars van de privatieve kavels wederzijds aan elkaar een recht van doorgang moeten verlenen op de privatieve gedeelten.
- B) Wat betreft de grensscheiding tussen lot 1 en lot 2 van voormeld inplantingsplan wordt er bedongen dat, indien zou blijken dat - voor de in- en uitrit van aanpalende nog te bouwen garage op lot 1 - de personenwagens de perceelshoek van lot nummer 2 behoeven langs zijde van de Vinkenhofstraat, de gebruikers van deze aanpalende garage bedoelde hoek mogen afsnijden en als in- en uitrit aanwenden voor deze garage; dit beding wordt zo nodig gevestigd ten titel van erfdienstbaarheid.
- C) Tevens wordt er bedongen dat kijkkustigen het perceel tuin mogen betreden teneinde de uitgestalde artikelen en goederen zich bevindend in de veranda van de "handels- en winkelruimte nummer 1" te bekijken; dit geldt evenwel slechts voor de strook tuin zich bevindend rondom de veranda.

ARTIKEL VII - Slot- en overgangsbepalingen:

SYNDICUS:

Tot syndicus wordt aangesteld tot aan de eerste jaarlijkse algemene vergadering: Mevrouw Hilde GOMMERS, voornoemd, die aanvaardt.

BRANDVERZEKERING:

De algemene vergadering zal de thans bestaande verzekeringspolis afgesloten bij de naamloze vennootschap "Royale Belge" te 1170 Brussel, Vorstlaan 25, met nummer 778.015.432 overnemen voor een minimum duur bepaalt in de polis. De eigenaars zullen hun deel, overeenkomstig voormelde kwotiteiten, moeten dragen en betalen van de premies, en wat de eerste premie betreft prorata temporis.

WOONSTKEUZE:

Voor de uitvoering dezer verklaart de komparante woonstkeuze te doen op haar huidige of toekomstige maatschappelijke zetel.

BURGERLIJKE STAND:

De ondergetekende notaris bevestigt de burgerlijke stand van de verschijnster op zicht der stukken door de wet vereist.

ONTSLAG VAN INSCHRIJVING:

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van een afschrift dezer.

Deze akte zal geheel overgeschreven worden, met uitzondering van de plannen waarvan een door ondergetekende notaris eensluidend verklaard afschrift zal neergelegd worden op het bevoegde hypotheekkantoor.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Sint Katelijne Waver (Onze Lieve Vrouw Waver), ten kantore, dagtekening als ten hoofde dezer vermeld.

En na gedane voorlezing heeft de verschijnster, vertegenwoordigd zoals gezegd, en de notaris deze ondertekend.

[Handwritten signature]

J. BROOTHABIS