

STATUTEN VAN HET GEBOUW

"Residentie Antigoon", 2100 DEURNE, Jan Welterslaan 34-36

Ondernemingsnummer 0843.340.863

INHOUDSTAFEL

HOOFDSTUK I.- BASISAKTE VAN HET GEBOUWENCOMPLEX.

Afdeling 1.- Beschrijving van het gebouwencomplex.

Artikel 1 - Beschrijving

Afdeling 2.- Beschrijving van de privatieve kavels.

Artikel 2 - Omschrijving begrip kavels.

Artikel 3 - Onderdelen van privatieve kavels.

Afdeling 3.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 4 - Omschrijving begrip aandelen.

Artikel 5 – Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 6 – erfdienstbaarheden-hof

HOOFDSTUK II.- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Afdeling 1.- Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privatieve delen.

Artikel 7 - Algemene interpretatieregel.

Artikel 8 - Uitzicht van privatieve kavels.

Artikel 9 - Voorschriften over het gebruik.

Artikel 10 - Verhuring.

Artikel 11 - Toezicht.

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

Artikel 12 - Algemene interpretatieregel.

Artikel 13 - Nutsvoorzieningen.

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

Artikel 14 - Opsomming.

Artikel 15 - Bijdrage in deze lasten.

Artikel 16 - Verdeling van de lasten.

Artikel 17 - Werk- en reservekapitaal.

Artikel 18 - Overdracht van een kavel-onbetaalde kosten.

Artikel 19 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

Artikel 20 - Verzekeringsprincipes.

Artikel 21 - Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

Afdeling 4.- De algemene vergadering.

Artikel 22 - Omschrijving.

Artikel 23- Bevoegdheid.

Artikel 24 - Delegatie van bevoegdheden.

Artikel 25 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

Artikel 26 - Bijeenroeping algemene vergaderingen.

Artikel 27 - Samenstelling algemene vergadering.

Artikel 28 - Quorum.

Artikel 29 - Bureau van de vergadering.

Artikel 30 - Stemrecht op de algemene vergadering.

Artikel 31 - Meerderheidsvereisten.

Artikel 32 - Notulen van de algemene vergaderingen-mededeling-tegenwerpelijheid

Artikel 33 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Afdeling 5.- De syndicus.

Artikel 34 - Algemene opdracht.

Artikel 35 - Benoeming.

Artikel 36 - Opdrachten van de syndicus.

Artikel 37 - Bevoegdheid.

Artikel 38 - Aansprakelijkheid.

Artikel 39 - Vergoeding.

Afdeling 6.- De Raad van mede-eigendom

Artikel 40-Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-

eigendom

Afdeling 7.- De commissaris van de rekeningen.

Artikel 41-Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen

Afdeling 8.- Huishoudelijk reglement.

Artikel 42 - Vaststelling huishoudelijk reglement.

Artikel 43 - Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

Afdeling 9.- Diverse bepalingen

Artikel 44 - Keuze van woonplaats.

HOOFDSTUK I.- BASISAKTE VAN HET GEBOUWENCOMPLEX.

Afdeling 1.- Beschrijving van het gebouwencomplex.

Artikel 1 - Beschrijving.

Het gebouw is opgericht op een perceel grond, gelegen te Antwerpen, afdeling Deurne, Jan Welterslaan 34-36, ten kadaster gekend sectie A nummer 216/N/3 voor een grootte van negenhonderd zesenzestig vierkante meter dertien vierkante decimeter.

Afdeling 2.- Beschrijving van de privatieve kavels.

Artikel 2 - Omschrijving begrip kavels.

Het gebouw bestaat uit

- Kelderverdieping onder de geheelheid van de bouw
- Het gelijkvloers bestemd voor gemeenschappelijke ingang en garages
- Zes verdiepingen

DEEL I. ONDERGRONDS

Het begrijpt :

A. De gemeenschappelijke delen

- o Al de gangen
- o De liftkooi met koker
- o Inkomgang van de trapzaal

- Kelder voor kuisgerief
- Meterkelder
- Kelder voor centrale verwarming
- Trapzaal naar gelijkvloers

In het algemeen al wat bestemd is tot gemeenschappelijk gebruik van alle meeeigenaars of hetwelk voor gemeenschappelijk belang geldt voor het gehele onroerend goed.

B. De Privatieve delen

- Achttien provisiekelders gemerkt als volgt
- Pr.A1, Pr. A2, Pr. A3, Pr. A4, Pr. A5, Pr. A6
- Pr.B1, Pr. B2, Pr. B3, Pr. B4, Pr. B5, Pr. B6
- Pr.C1, Pr. C2, Pr. C3, Pr. C4, Pr. C5, Pr. C6

Bestemd om gehecht te worden in zelfde orde als de appartementen dragende dezelfde letter en cijfer respectievelijk ;

En die ieder 1/1000 in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond worden toegekend

DEEL II. HET GELIJKVLOERS

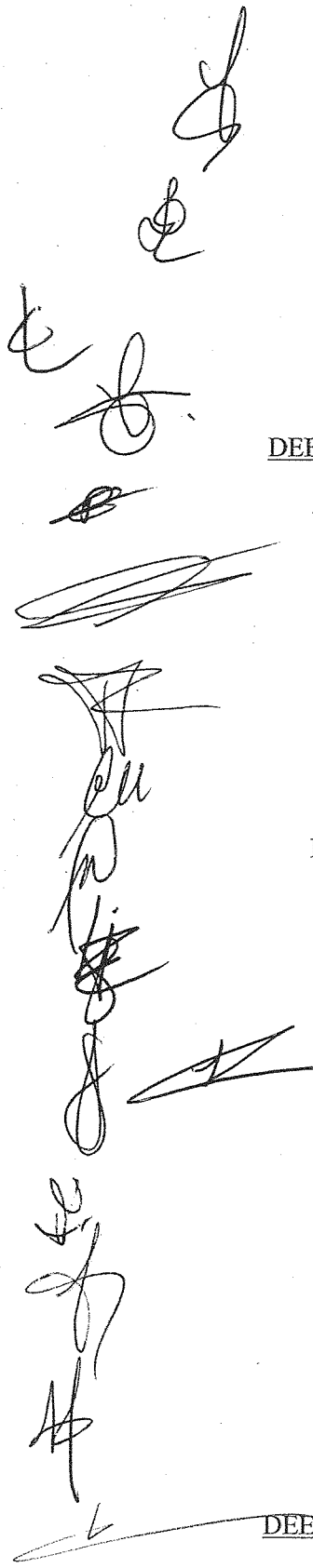
A. De gemeenschappelijke delen

- Inkomhal : toegang tot lift
- Trapzaal
- Vuilniskelder-fietskelder-open koer

In het algemeen al wat tot gemeenschappelijk gebruik bestemd is voor alle mede-eigenaars of hetwelk voor gemeenschappelijk belang geldt voor het gehele onroerend goed.

B. De Privatieve delen

- Twaalf garages gemerkt GAI tot en met GA I2, bestemd om hetzij gehecht te worden aan één of meerdere appartementen hetzij om afzonderlijk te kunnen worden verkocht
 - Waarbij aan de garages gemerkt GA1, GA7, GA11 en GA12 ieder 4,75/1000 in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond worden toegekend
 - Waarbij aan de garages gemerkt GA2, GA3, GA4, GA5, GA6, GA8, GA9 en GA 10 ieder 4,5/1000 in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond worden toegekend

- 
- o Drie garages aan de voorkant van de grond palende aan de Jan Welterslaan, garages thans genummerd GA16, GA17 en GA18, waarvan de toegang geschiedt rechtstreeks langs de Jan Welterslaan en die ieder 5/1000 in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond worden toegekend
 - o Drie garages aan de achterzijde van de voorste garages, thans genummerd GA13, GA14 en GA15, waarvan de toegang geschiedt langs dezelfde in- en uitrit van de garages GA1 tot en met GA12 en die ieder 3/1000 in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond worden toegekend

DEEL III. IEDER DER ZES VERDIEPINGEN

A. De gemeenschappelijke delen

- o Trapzaal met trap
- o Lift met liftkooi
- o Vuilnisschuif

In het algemeen al wat tot gemeenschappelijk gebruik bestemd is voor alle mede-eigenaars of hetwelk voor gemeenschappelijk belang geldt voor het gehele onroerend goed.

B. De Privatieve delen

Drie appartementen op ieder verdiep zijnde één langs de zijde op de ganse breedte; één langs de linkerzijde achter primo en één langs rechterzijde achter primo.

- o De zes appartementen der voorzijde op de ganse breedte van het gebouw genoemd : A1, A2, A3, A4, A5 A6 en die ieder 50,5/1000 in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond worden toegekend
- o De zes appartementen der linkerzijde worden genoemd : B1, B2, B3, B4, B5, B6 en die ieder 50/1000 in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond worden toegekend
- o De zes appartementen der rechterzijde worden genoemd : C1, C2, C3, C4, C5, C6 en die ieder 50/1000 in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond worden toegekend
- o Ieder dezer appartementen begrijpt : Hall, vestiaire, living, keuken, twee slaapkamers, badkamer en terras

DEEL IV. HET DAK

A. De gemeenschappelijke delen

- o De liftkamer met haar machines en lift
- o Het dak zelf en al wat er zich op het dak bevindt

B. De Privatieve delen

Geen

Artikel 3 - Onderdelen van privatieve kavels.

De privatieve gedeelten zijn genaamd "appartementen". Bij elk appartement is er toegevoegd een voorraadmelder en een kookmelder, gemerkt met het nummer van elk appartement zoals in de basisakte omschreven.

Iedere uitsluitende eigendom behelst de bestanddelen van het appartement, namelijk de bekleding der roosteringen, parketten, bevloeringen, bekleding der muren, met decoratie, de binnenmuren en beschotten met deuren en plinten, de ramen met glaswerk, de inkomdeuren, de gezondheidstoestellen, de keukeninrichtingen en de leidingen voor zover zij gelegen zijn binnen de appartementen, ter uitzondering van de hoofdleidingen die er zouden door lopen, het binnenglaswerk, de plafonnering en in het algemeen al wat zich bevindt in het binnenste van het appartement en dat te hunnen uitsluitelijk gebruik is, namelijk de particuliere meters, telefoon, bijzondere geleidingen van water, gas, elektriciteit en belinrichtingen.

Ieder appartement beschikt ten privatieve titel

- a) Over een brievenbus
- b) Over een bel- en deurluidspreker aan de straat ten uitzondering van de algemene tabel van de bellen en deurluidspreker die gemeen is

Afdeling 3.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 4 - Omschrijving begrip aandelen.

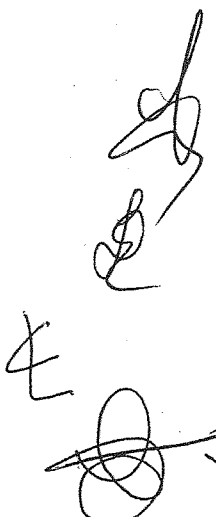
Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Het totaal van de aandelen verbonden aan de privatieve kavels bedraagt duizend vijfhonderd (1.000).

De verdeling van gemene zaken mag nooit aangevraagd worden. De gemene zaken mogen niet vervreemd worden, noch met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de appartementen waarvan zij de aanorigheden uitmaken en alleenlijk voor de aandelen toegekend aan gezegde appartementen.

De hypotheken en alle zakelijke rechten op een appartement bezwaren van rechtswege het aandeel in de gemene zaak of zaken die er van afhangen. De gemene delen blijven onbepaald bestemd tot hun huidig gebruik.

Artikel 5 - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De gemene delen zijn devolgende : de grond en zijn gehele oppervlakte, de grondvesten, de betonwerken, pijlers, balken en dakbalken, de dikke muren van de voorgevel en de draagmuren, de gemeenschap van de muren, die de eigendom begrenzen, de bekleding en de versiering van de gevels, de uitmonding der schouwen, de pijpen van de schouwen en de verluchtingen en de roosteringen, de daken met hun bedekkingen, de afloopbuizen, de gangen in de onderaardse en op het gelijkvloers, de trapzaal met de trappen en de bordissen, hekken en bijhorigheden, de aalput en afvoerbuizen voor goten en riolen, de



hoofdleidingen en in het algemeen de afleidingen van alle aard ter uitzondering nochtans van de gedeelten dezer afvoerpijpen en leidingen, zich bevindende in de privatieve delen, in geval deze afvoerpijpen en leidingen alleenlijk dienen tot het uitzonderlijk en bijzonder gebruik van deze gedeelten, de kelders voor gemeen gebruik, de algemene kompteur van elektriciteit, het algemeen bord van de belinrichtingen, de minuterie apparatuur, de ingang tot de verdiepingen van het gebouw aan de straat en in het algemeen al de gedeelten van de eigendom die niet tot het uitsluitend gebruik dienen van één of zekere appartementen, of die gemeen zijn ingevolge de Wet .

Artikel 6 – erfdienstbaarheden-hof

Er wordt een ten eeuwigen dage erfdienstbaarheid gevestigd lastens de gemeenschappelijke delen in voordeel van het eerste verdiep voor wat betreft het uitsluitend genot van de hof, op last van de bewoners dezelfde te onderhouden in uitstekende staat.

De verschillende appartementen genieten een rechtstreeks uitzicht op de hof, doch het is verboden iets in de hof te plaatsen of te werpen.

De mede-eigenaars of hun rechthebbenden die titularis zijn van een zakelijk recht in het gebouw, zullen in de plaats treden voor alle rechten en plichten voortspuitende uit bovenstaande.

HOOFDSTUK II.- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Afdeling 1.- Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking

tot de privatieve delen.

Artikel 7 - Algemene interpretatieregel.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn appartement en bijhorigheden binnen de grenzen bepaald door tegenwoordig reglement op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden en niets te doen wat nadeel zou kunnen berokkenen aan de stevigheid van het gebouw.

Hij mag, zoals hij het goed vindt, de binnenverdeling van zijn lokalen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten opzichte van de verzakingen, beschadigingen en andere hindernissen die er zouden uit voortspruiten voor de gemene delen en de lokalen van anderen.

Het is aan de eigenaar verboden zelfs in het binnenste van hun lokalen enige wijzigingen aan te brengen aan de gemene delen zonder akkoord van de algemene vergadering zoals voorzien in de hierna volgende artikelen.

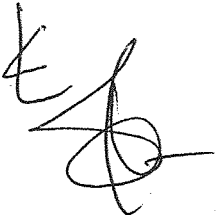
Het is aan de eigenaar verboden zijn appartementen in afzonderlijke delen te verkopen of te verhuren. Het mag slechts in huur worden gegeven aan eerbare en vermogende personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder in geval van onderhuur of afstand van hur. Verhuring van afzonderlijke gemeubelde kamers is strikt verboden.

Artikel 8 - Uitzicht van privatieve kavels.

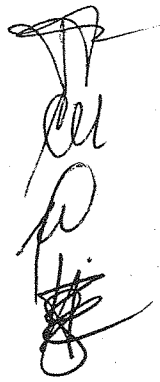
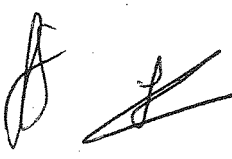
1. Alles wat wijzigingen aan de uitwendige stijl en de harmonie van het gebouw betreft, zelfs al gaat het om privatieve dingen, valt onder de beoegdheid van de algemene vergadering beraadslagende zoals hierna vermeld Dit is namelijk het geval voor de ingang deur van de appartementen en andere lokalen, de vensters, de leuningn,



balkons en in het algemeen van alle delen die van buiten uit zichtbaar zijn, zelfs in de schildering.

- 
- 
2. De algemene vergadering mag zich niet verzetten tegen het plaatsen van gemeenschappelijke antennes voor televisie waaraan de mede-eigenaars zich op hun kosten kunnen aansluiten.
 3. Het is verboden publiciteit te maken op d gevel van het gebouw. Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en balkons, op de buitenmuren, gangen, doorgangen, en trapzalen met uitzondering van het gelijkvloers. Het is toegelaten aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van zijn bewoner en aan de ingang deur van het gebouw platen dragende de naam en beroep van de bewoners, hun dag- en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdiep.
 4. Geen enkele lichtreclame zal geduld worden op de gevel van het gebouw

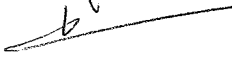
Artikel 9 - Voorschriften over het gebruik.

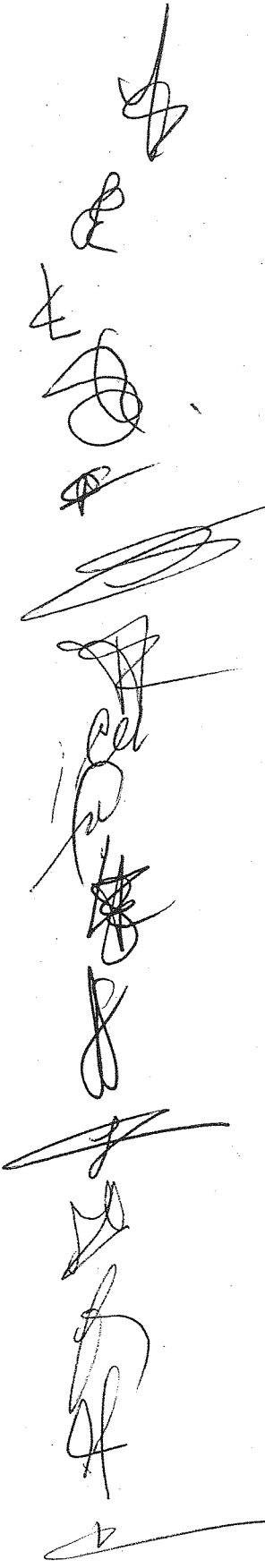
- 
- 
1. De kavels zijn bestemd om dienst te doen als residentiële bewoning

Er mag in het gebouw geen enkele groot- of kleinhandel in de geest van een winkel of kleine industrie uitgeoefend worden met uitzondering van het gelijkvloers dienstig voor handelsdoeleinden. Alle appartementen moeten in beginsel bestemd zijn om te wonen. Het residentieel karakter zal steeds moeten behouden blijven. Nochtans mogen de appartementen dienen tot de uitoefening van een vrij beroep. Evenwel zullen de geneesheren slechts hun beroep in het gebouw mogen uitoefenen, indien zij geen specialisten zijn van besmettelijke en venerische ziekten en op voorwaarde dat zij niet schaden aan d rust en hygiëne van het eigendom. De appartementen mogen ook gebruikt worden tot verdere beroepsdoeleinden op voorwaarde dat dit gebruik niet schaadt aan de standing van het eigendom en niet in strijd is met de gemeentelijke en politiereglementen. Zo zijn onder andere verboden : dansscholen, pronostiekburelen, muziekscholen, e.d.

- 
- 
2. De bewoners van de appartementen mogen aan hun vensters balkons en terrassen geen voorwerpen uitstellen die zouden kunnen schaden aan het goed uitzicht van het gebouw, en onder meer uithangborden, reclame, linnen, provisiekast, huishoudartikelen of andere gelijkaardige voorwerpen.

Nochtans dient uitzondering te worden gemaakt voor de panelen of aanplakbrieven, betreffende de verhuring of de verkoop van een appartement. Deze moeten beantwoorden aan het model door de algemene vergadering goedgekeurd. Dit verbod geldt niet voor het gelijkvloers.

- 
3. De mede-eigenaars evenals de huurders of rechthebbenden mogen geen dieren houden tenzij honden en/of katten. Is dit dier echter een oorzaak van stoornis, dan mag de algemene vergadering met d door deze statuten vereiste meerderheid deze toelating intrekken.
 4. De eigenaars moeten de schouwen van hun lokalen doen vegen telkens dit nodig is en minstens éénmaal per jaar. Zij dienen dit tegenover de syndicus te verantwoorden. Het gebruik van buigbare gasleidingen is verboden. De bewoners moeten zich schikken aan de politiereglementen betreffende het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke hinderlijke of ongezonde waren op appartementen.

- 
5. Het brandhout en de kolen, voor zover zij gebruikt zouden worden mogen slechts naar de verdiepingen gebracht worden in de voormiddag voor tien uur. Het zagen, kappen en breken van hout mag enkel en uitsluitend in de kelder geschieden.
 6. De mede-eigenaars moeten van het gemeen domein gebruik maken, overeenkomstig zijn bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medebewoners. Zijn onder meer onverenigbaar met deze principes : het feit voor een mede-eigenaar op gelijk welke wijze de normale doorgang in hallen, trappen, bordessen en gemene gangen te verhinderen, er huishoudelijke zaken uit te voeren, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed en kleren uithangen van linnen, het kuisen van meubelen of apparaten, borstelen van schoenen. De kokers voor huisvuil mogen niet voor kleverige stoffen gebruikt worden, men mag geen omvangrijk of hard papier, bloemenafval, flessen en in het algemeen geen voorwerpen die de koker kunnen verstoppfen of beschadigen inwerpen.
 7. De bewoners moeten hun appartementen als goede burgers bewonen en er op een eerlijke wijze van genieten. Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio of televisietoestellen is toegelaten op een gedempte manier, voor zover ze de andere mede-eigenaars niet storen. De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van antiparasiete apparaten. Er mogen geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep in de hierna bepaalde voorwaarden en op voorwaarde dat alle maatregelen zouden genomen zijn om last met de geburen te vermijden. Alle middelen zullen getroffen worden tegen diegenen die de rust der mede-eigenaars zouden storen en op hun kosten.
 8. Er mag in het eigendom geen enkel depot gemaakt worden van gevaarlijke, schadelijke of ontvlambare stoffen behalve de brandstof nodig voor de normale verwarming.

Artikel 10 - Verhuring.

1. 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 het artikel "**Voorschriften over het gebruik**" 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.
2. De appartementen mogen slechts in huur worden gegeven aan eerbare en vermogende pesonen;
3. De mede-eigenaars, hun huurders en bewoners moeten zich gedragen naar alle gemeente- en politiereglementen.
4. De appartementen mogen slechts bewoond worden door de leden van eenzelfde familie, hun tijdelijke gasten en hun dienstboden.

Artikel 11 - Toezicht.

1. De mede-eigenaars moeten aan de syndicus vrij toegang verstrekken tot hun eigendom, al dan niet bewoond om hem toe te laten de toestand van de gemene zaken te onderzoeken en om na te gaan of de maatregelen in het algemeen belang



voorgeschreven nageleefd worden.

- 
2. Zij moeten eveneens toegang verlenen tot hun lokalen zonder schadevergoeding aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, met dien verstande dat deze werken moeten worden uitgevoerd met de hoogst mogelijke snelheid.

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

Artikel 12 - 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 13 - Nutsvoorzieningen.



De afloopbuizen en de leidingen van elektriciteit, water, gas en in het algemeen alle kanalisaties mogen door de privatieve kelders en reserves aangelegd worden langsheen de wanden en het plafond.

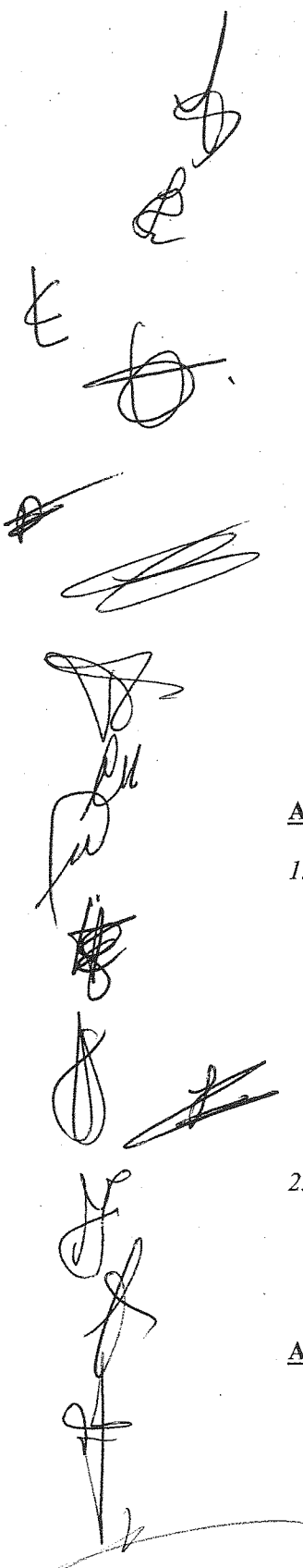


De eigenaars of gebruikers van gezegde lokalen zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen vrije toegang moeten verlenen tot die delen om zo nodig alle herstellingswerken uit te voeren.

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

Artikel 14 - Opsomming.

- 
- 
- 
- 
- 
1. de schade toegebracht door het feit van de eigendom en in de algemene regel, alle lasten van de eigendom, worden gedragen in evenredigheid met de paarten van mede-eigendom voor zover het gemene zaken betreft en zonder nadeel aan het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen diegenen, derde of mede-eigenaar wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang zou zijn.
 2. De mede-eigenaar die de gemene lasten verhoogt voor zijn persoonlijk gebruik, moet alleen deze kosten dragen die eruit voortspruiten
 3. De mede-eigenaars dragen bij in de verhoudingen bepaald door hiernavolgend punt in de kosten van bewaring, onderhoud en beheer van de gemene zaken. De kosten zijn namelijk de kosten van elektriciteit en water voor de gemene zaken, de kosten van onderhoud voor het gemeen mobilaar, de kosten van verschillende



gereedschappen nodig voor het gemeen gebruik, de kosten van kuisen en het onderhoud van het gebouw, het salaris van de zaakvoerder, de bureelkosten en in het algemeen alle andere kosten nodig voor het algemeen belang.

4. De forfaitaire aandelen in de kosten en uitgaven voor de gemene zaken die ten laste vallen van al de mede-eigenaars zijn vastgesteld in de verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de mede-eigendom zoals blijkt uit de basisakte.
5. De mede-eigenaars zullen bijdragen gelijkvormig de aandelen in de uitgaven genoodzaakt door herstellingen en werken in de gemene zaken, alsook door het aankomen en het vervangen van het gemeen mobiliair.

De herstellingen en werken zijn verdeeld in drie categorieën : dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, niet onontbeerlijke herstellingen en werken

6. Onderhoud van toegang tot de garages en het dak der garages behoort tot de gemene delen van het gebouw. Onderhoud van de kantelpoorte is eveneens ten laste van de gemeenschap, de vervanging of vernieuwing van zelfde kantelpoorten is ten laste van de eigenaar der garages

Artikel 15 - Bijdrage in deze lasten.

1. De verkrijgers van kwotiteiten in het onroerend goed (grond en/of de er in op te richten gebouwen) zijn ertoe gehouden voor hun rekening te nemen de voorwaarden der actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden die deze grond en/of de gebouwen bezwaren, alsook de betaling in evenredigheid met hun quotiteiten te doen van de leveringen en werken rechtstreeks of onrechtstreeks uitgevoerd door omhet even welke openbare instantie aan voetpaden, openbare verlichting, nieuwe bestrating en asfaltering van de straat of van de laan, nieuwe wateraflopen enzovoorts, en dit vanaf de datum van het indienen van de bouwtoelating voor het gebouw.
2. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels.

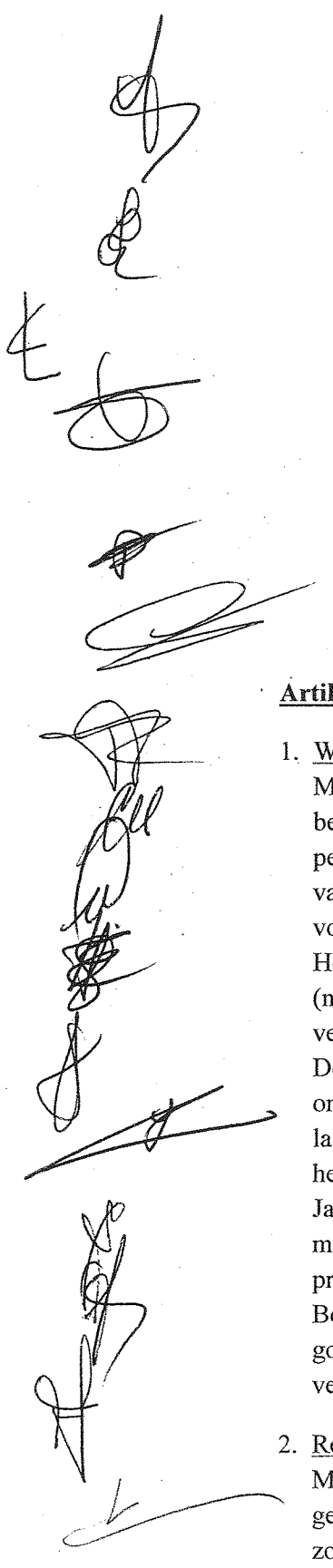
Artikel 16 - Verdeling van de lasten.

1. Algemene verdeelsleutel.

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

2. Kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen

- o De zes appartementen gemerkt : A I, A2, A3, A4, A5 A6 : ieder
50,5/1000
303

- 
- De zes appartementen gemerkt BI, B2, B3, B4, B5, B6 : ieder 50/1000 **300**
 - De zes appartementen gemerkt CI, C2, C3, C4, C5, C6 : ieder 50/1000 **300**
 - Vier garages gemerkt GA1, GA7, GA11 en GA12 ieder 4,75/1000 **19**
 - Acht garages gemerkt GA2, GA3, GA4, GA5, GA6, GA8, GA9 en GA 10
ieder 4,5/1000 **36**
 - Drie garages gemerkt GA16, GA17 en GA18: ieder 5/1000 **15**
 - Drie garages gemerkt GA13, GA14 en GA15: ieder 3/1000 **9**
 - Achttien provisiekelders gemerkt Pr.A1, Pr. A2, Pr. A3, Pr. A4, Pr. A5, Pr.
A6, Pr.B1, Pr. B2, Pr. B3, Pr. B4, Pr. B5, Pr. B6, Pr.C1, Pr. C2, Pr. C3, Pr.
C4, Pr. C5, Pr. C6 : ieder 1/1000
18
 - **Totaal**
1000

Artikel 17 - Werk- en reservekapitaal.

1. Werkkapitaal.

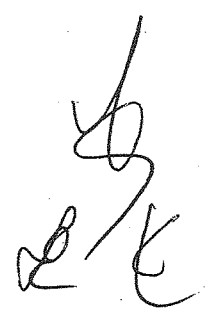
Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars. Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek 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 periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W. Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zo nodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast. 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-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals 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.

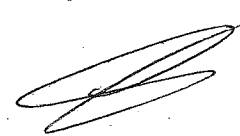
Artikel 18 - Overdracht van een kavel-onbetaalde kosten.



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



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



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

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



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

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



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



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

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:



1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

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

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

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

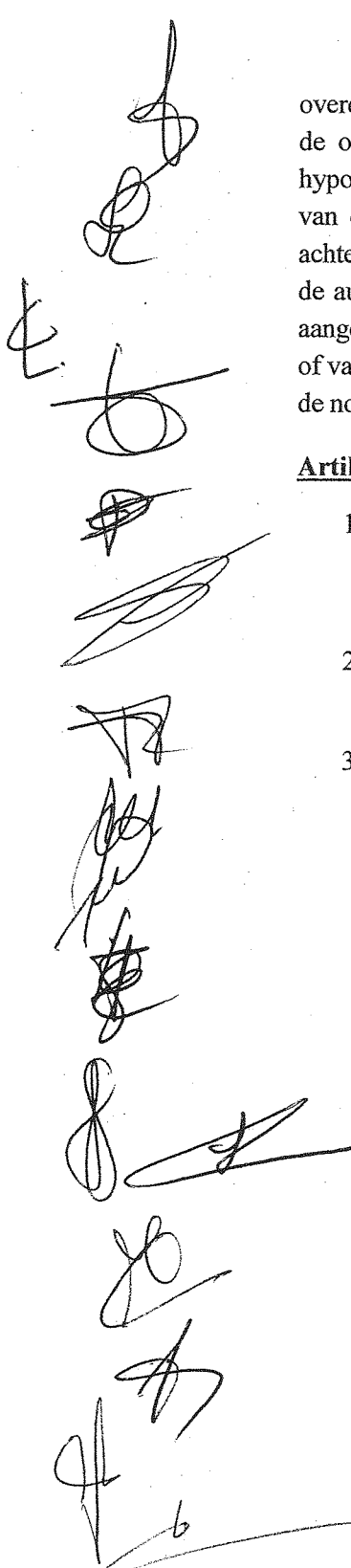
1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de

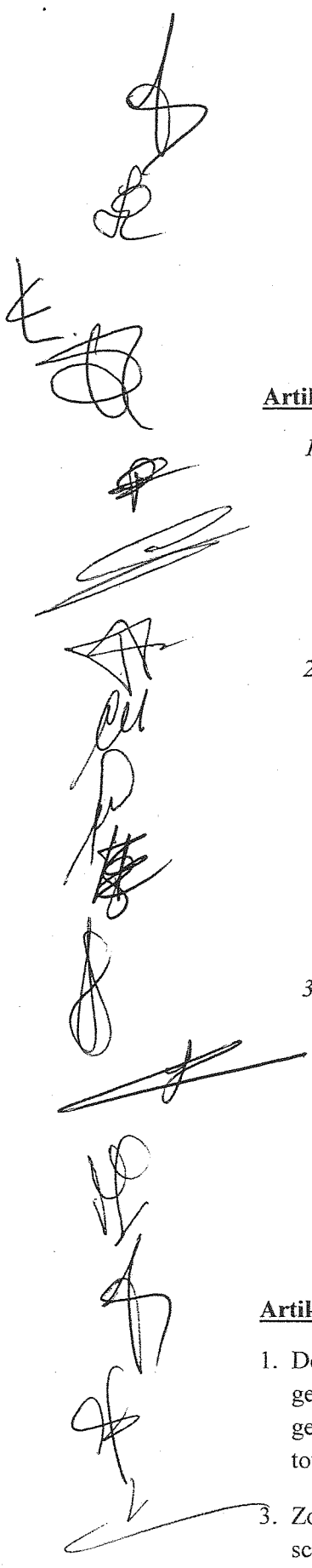


overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 19 – Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

1. Teneinde het hoofde te bieden aan de lopende uitgaven wordt de syndicus gemachtigd aan de mede-eigenaars een provisie te vragen, waarna eveneens periodiek een afrekening wordt opgemaakt.
2. De onkosten moeten binnen veertien dagen vanaf het toesturen van de afrekening betaald worden.
3. Indien de mede-eigenaars in gebreke blijven de provisie door de zaakvoerder gevraagd te storten, of hun aandelen in de gemeenschappelijke uitgaven van het voorbije trimester te betalen binnen de veertien dagen vanaf de herinnering hen toegestuurd, beschikt de syndicus over de dwangmatregelen hierna vermeld, dewelke hij uitoefent mits toestemming van de algemene vergadering, en zonder dat de mede-eigenaars in fout, eender welk voorwendsel voor niet-betaling zou kunnen aangehaald worden.
 - a. De leveringen van gas, water, elektriciteit en centrale verwarming voor het appartement van de in gebreke blijvende stop te zetten
 - b. De in gebreke blijvende te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen
 - c. De meubelen en het appartement van de in gebreke blijvende in beslag te nemen
 - d. Persoonlijk de huishuur toekomende aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar, en dit tot beloop van de door laatstgenoemde verschuldigd bedragen te innen; contractuele en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt van nu af aan de syndicus door elk van de mede-eigenaars gegeven voor het geval hij tegenover de mede-eigenaars in gebreke zou blijven. De huurder betaalt geldig tegenover zijn eigenaar de sommen waarvoor de syndicus kwijting geeft.

Al de sommen door de syndicus gevorderd voor rekening van de mede-eigendom, brengen uit volle recht intrest op ten voordele van de gemeenschap en aan het wettig bedrag in burgerlijke zaken. De in gebreke gebleven mede-eigenaar die zich zonder enig middel verzet tegen de hierboven opgesomde sancties is van rechtswege en zonder



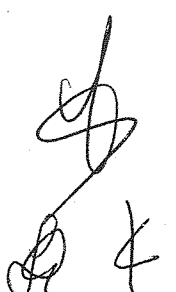
inmorastelling onderworpen aan een boete van 2,5 € per overtreding. Deze boete wordt gestort in een reservefonds. Gedurende het niet uitvoeren van de verplichtingen door de in gebreke blijvende mede-eigenaar, moeten de andere mede-eigenaars de nodige sommen ter beschikking stellen voor het goed beleid van de gemene delen. Indien het appartement van de in gebreke blijvende verhuurd is met huurceel, heeft de syndicus overdracht van volmacht om zelf, van rechtswege, maar na inmorasteling per aangetekend schrijven, de huurprijzen te ontvangen tot beloop van de verschuldigde sommen tegen een geldige kwijting.

Artikel 20 - Verzekeringsprincipes.

1. Een verzekeringspolis slaande zowel op de privatieve zaken als op de gemeenschappelijke zaken, wordt gezamenlijk door alle mede-eigenaars bij een maatschappij van verzekeringen aan te duiden door de algemene vergadering, onderschreven. De verzekering betreft zowel de zaken die het voorwerp uitmaken van de algehele of particuliere onverdeeldheid als op de privatieve zaken.
2. De verzekering moet niet alleen de materiële schade aan het gebouw toegebracht dekken, maar ook het verlies van genot, het verhaal van huurders en van bewoners, het verhaal van de burens van het gebouw en het wederzijds verhaal tussen de mede-eigenaars. De polis moet de verzaking aan het verhaal tegen de mede-eigenaars, die zelfs de privatieve delen die hen toebehoren bewonen, de leden van hun familie die met hen wonen en de personen in hun dienst bevatten. Het particulier mobiel van de mede-eigenaars of bewoners is niet begrepen in de gemeenschappelijke verzekering. Hetzelfde geldt voor de verfraaiingen door de mede-eigenaars of bewoners aan hun appartement toegebracht.
3. De burgerlijke verantwoordelijkheid van elkeen der mede-eigenaars of bewoners van de loten wordt verzekerd door een polis gemeenschappelijk te onderschrijven, door de mede-eigenaars met het oog op de schade toegebracht aan derden. De algemene vergadering bepaalt de verzekerde kapitalen. De eigenaars die menen dat deze kapitalen onvoldoende zijn, ogen voor eigen rekening een bijkomende verzekering afsluiten op voorwaarde er de lasten van te dragen. Zij alleen hebben recht op de supplementaire vergoeding voortkomende van deze verzekering en beschikken er vrij over. Elke bijpremie valt ten laste van deze der mede-eigenaar die er oorzaak van is.

Artikel 21 - Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

1. De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.
3. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen



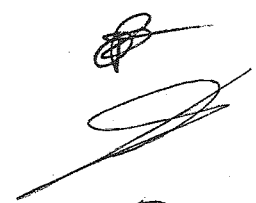
aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

4. In geval 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.

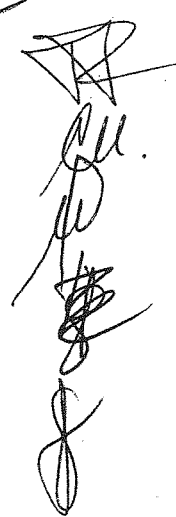
De algemene vergadering duidt de speciale volmachtdrager aan belast met de inning van de vergoeding voor wederopbouw.



Indien de vergoeding voor wederopbouw onvoldoende is voor de heropbouw van het gebouw valt het supplement, onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, ten laste van de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het herop te richten gebouw. Het supplement is eisbaar binnen drie maanden vanaf de beslissing van de algemene vergadering. Indien de storting niet wordt gedaan binnen de voorziene termijn zullen de voorziene bedragen uit volle recht en zonder ingebrekestelling intrest opbrengen tegen de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken.



De mede-eigenaars die in gebreke blijven binnen de voorziene termijn hun aandeel in de kosten van wederopbouw te kwijten zijn ertoe gehouden, binnen een nieuwe termijn van drie maanden, aan de mede-eigenaars die het vragen al hun rechten in het onroerend goed af te staan onder voorbehoud van hun aandeel in de vergoedingen voor wederopbouw.



Bij gebrek aan akkoord tussen partijen wordt de prijs van de afstand vastgesteld door de hiertoe bevoegd rechtbank

Afdeling 4.- De algemene vergadering.

Artikel 22 - Omschrijving.

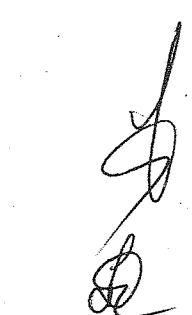
Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 23- 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 onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

1. 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 buiten uit zichtbare privatieve delen uit te



voeren werken;

2. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;
3. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
4. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
5. 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 24 - 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.

Artikel 25 – Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

1. De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen op de tweede dinsdag van de maand maart, en, indien deze dag een feestdag is, de daaropvolgende werkdag.
2. De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

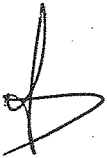
Artikel 26 - Bijeenroeping algemene vergaderingen.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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



De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.



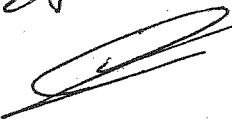
De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.



De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.



Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.



Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 27 - Samenstelling algemene vergadering.

- 
- 
- 
1. Iedere eigenaar van een privatieve kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.
 2. Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.
 3. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

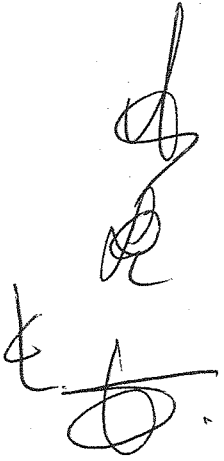
In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 28 - Quorum.



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

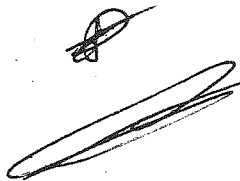
Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-



eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 29 - Bureau van de vergadering.

- 
1. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.
 2. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren. De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.



Artikel 30 - Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.



Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.



Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan tien procent (10%) bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.



Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door die vereniging in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.



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.

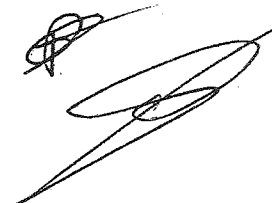
Artikel 31 - Meerderheidsvereisten.



De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.



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



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

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

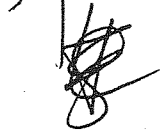
b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;



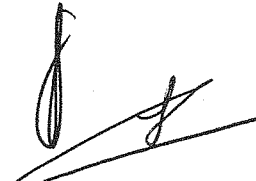
c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.



Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.



Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.



De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;



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



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

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



De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier/vijfde der stemmen:



a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

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;

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

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

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

a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

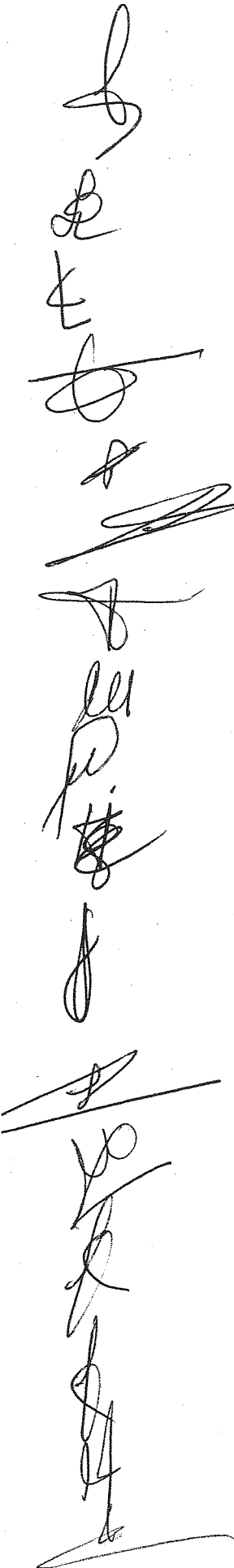
Artikel 32 - Notulen van de algemene vergaderingen-mededeling-tegenwerpelijheid

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen



diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

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

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

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

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

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

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

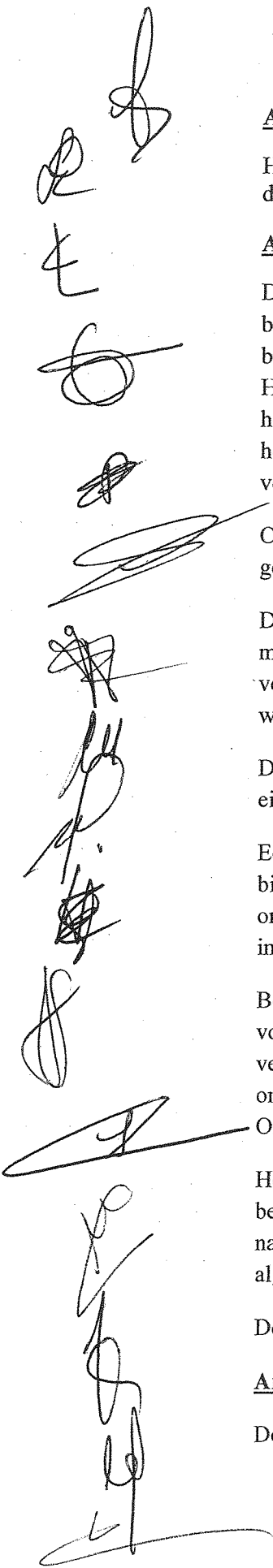
Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende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

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

Artikel 33 – Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

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

Afdeling 5.- De syndicus.



Artikel 34 - Algemene opdracht.

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

Artikel 35 - Benoeming.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of 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, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

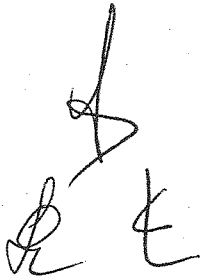
Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 36 - Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht :

- de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, zoals voorzien in art. 37, alsmede op eigen initiatief van de syndicus



telkens als een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend moet worden getroffen;

– de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen 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 te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de syndicus heeft volmacht om zonder enige toelating te doen uitvoeren de herstellingen die ontegensprekelijk een dringend karakter hebben, zoals de herstellingen aan de leidingen in het algemeen en aan het dak voor zover deze hoogdringend zijn.



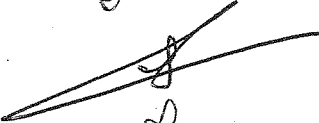
– te waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;



– het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;



– aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;



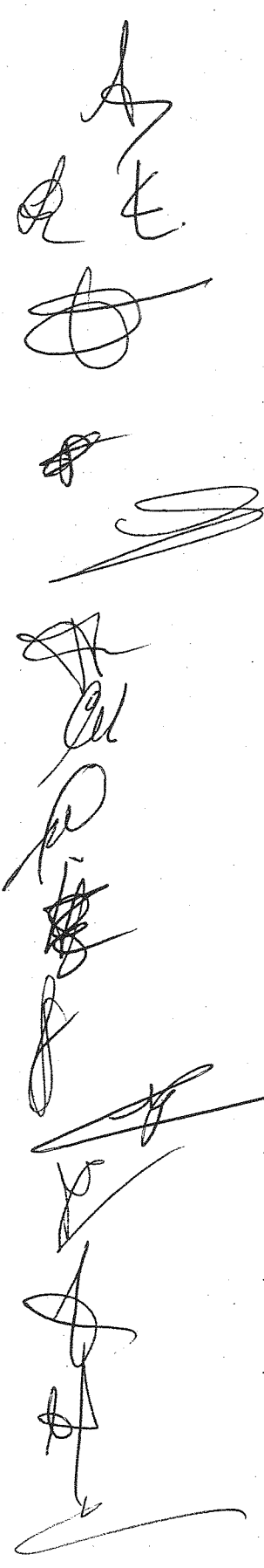
– de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtstvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

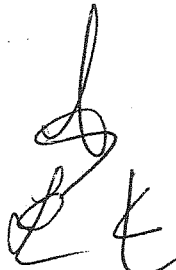


– namens de vereniging van mede-eigenaars contracten af te sluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;



– de vergadering van eigenaars te 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;

- 
- de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;
 - alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;
 - indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
 - een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
 - het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;
 - desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
 - ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
 - aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
 - de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de



syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
 - de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
 - de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;
 - het uitvoeren van de taken en verplichtingen waartoe de mede-eigenaars gehouden zijn overeenkomstig het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen in verband met het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van het gebouw in gedwongen mede-eigendom;
 - in het algemeen alle opdrachten uit te voeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 37 - Bevoegdheid.

1. Aan de syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheid verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.
2. De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn



optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 38 - Aansprakelijkheid.

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



Artikel 39 - 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 een vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.



Afdeling 6.- De Raad van mede-eigendom

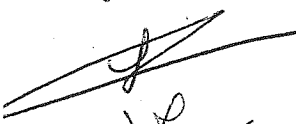


Artikel 40-Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom



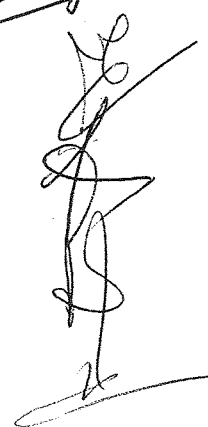
In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus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

Afdeling 7.- De commissaris van de rekeningen.



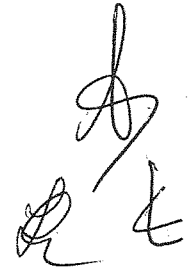
Artikel 41-Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.



De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

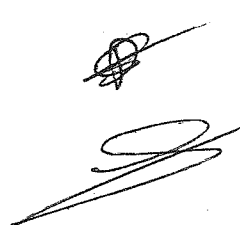
De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.



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



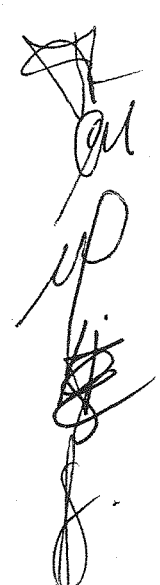
Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander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



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

Afdeling 8.- Huishoudelijk reglement.

Artikel 42 - Vaststelling huishoudelijk reglement.

- 
1. Er is tussen de mede-eigenaars een reglement van inwendige orde opgemaakt, verplichtend voor hen en hun rechthebbenden.
 2. De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort 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 vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.
 3. Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 43 - Kennisgeving en tegenwerpelijkheid.

Indien een reglement van orde wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.



De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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



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

Afdeling 9.- Diverse bepalingen

Artikel 44 - Keuze van woonplaats.

- 
1. 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,

2. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Samuel
 Borge
 Changers
 Canhave
 Fuchsler
 Marks
 Dwyne
 Whit
 Trappes
 Dred re
 Faso Ekil
 Jovamb H
 Javal
 Hebock
 Kier
 Apertens
 in man

(42) twee
Geboekt te Antwerpen 10
blad ~~gen~~ verzendingen
deel 569 blad 34 vak 16
de 25 SEP. 2013
Ontvangen: vijftig euro (€50,00)
De e.a. Inspecteur wn.

A. BAEKELANDT

AAN ALLE EIGENAARS

DEURNE, 18/9/2013.

Onlangs werd een probleem vastgesteld met de nummering van garageboxen 17 en 18.

De huidige eigenaars, zijnde:

Vandenbossche – Pauwels – garages 7 en 18

Van Hove – Lortscher – garage 17

zijn tot de vaststelling gekomen dat volgens hun aankoopakte destijds van Mv. Willems, de nummering hiervan niet correct is genoteerd op het betreffende notariaat en de 17 en 18 omgekeerd werden, maar ze dragen allebei een quotiteit van 5/1000.

Feit is wel dat beide eigenaars akkoord zijn en blijven met de garages zoals ze al jaren door hen gebruikt en aangekocht werden en zodoende geen plannen hebben om hun inboedel te verplaatsen.

De notaris, optredend voor Vandenbossche – Pauwels, heeft nu een pragmatische oplossing voor dit probleem voorgesteld zoals bepaald door de wetgeving, wat voor alle partijen aangewezen is vermits er anders nooit één enkele van deze garages kan verkocht worden en het probleem niet opgelost geraakt.

Dit houdt in dat hier een beschrijving volgt van de juiste ligging van de kavels met plan en uitleg van wat aan wie toebehoort en getekend wordt door alle eigenaars voor akkoord, zodoende dient er geen notariële akte opgemaakt vermits er voor alle betrokken partijen uiteindelijk niets verandert.. De beslissing van de Algemene Vergadering van heden vervangt al het vorige aangezien er nooit een grondplan werd toegevoegd aan de statuten.

Eigendom van Vandenbossche – Pauwels:

Garage 7: enkele garagebox met 4.75/1000, gelegen onder het appartementsgebouw met rechts aanpalend de deur naar het fietshok.

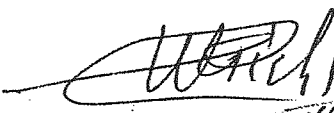
Garage 17: dubbele garagebox met elektrische afstandsbediening en 5/1000, gelegen onder het plat dak en aanpalend aan de deur naar het fietshok links en garage 18 rechts.

Eigendom van VanHove – Lortscher:

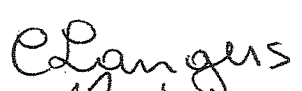
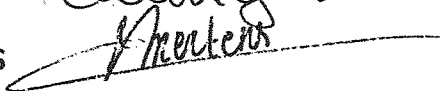
Garage 18: enkele garagebox met 5/1000, tussen garages 16 rechts (enkele poort) en 17 links (dubbele poort), eveneens gelegen onder het plat dak.

Zie bijgaand foto's en plan.

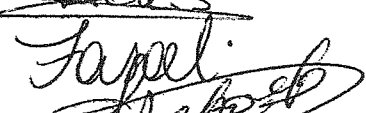
Hebben zich hierbij akkoord verklaard, alle eigenaars aanwezig van appartementen en garages + volmachten:

Ulrich 
Lambrechts 
Schryvers 
Isanovic-Topcagic 
Thyssen 

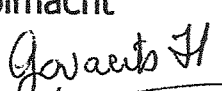
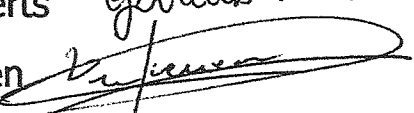
Broos – volmacht

Langers 
Mertens 

Moris-Callens 

Fasoel K. 
De Backer-Sittner 

Luyckx – volmacht

Govaerts 
Paenen 

Van Boekhoud – volmacht

Verhulst-Eeckhoudt 

Ciers 

De Gruyter - volmacht

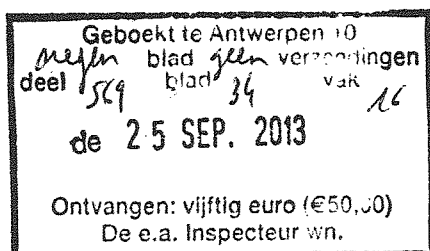
Gybels-Meeus – afwezig (met verlof)

Derboven - volmacht

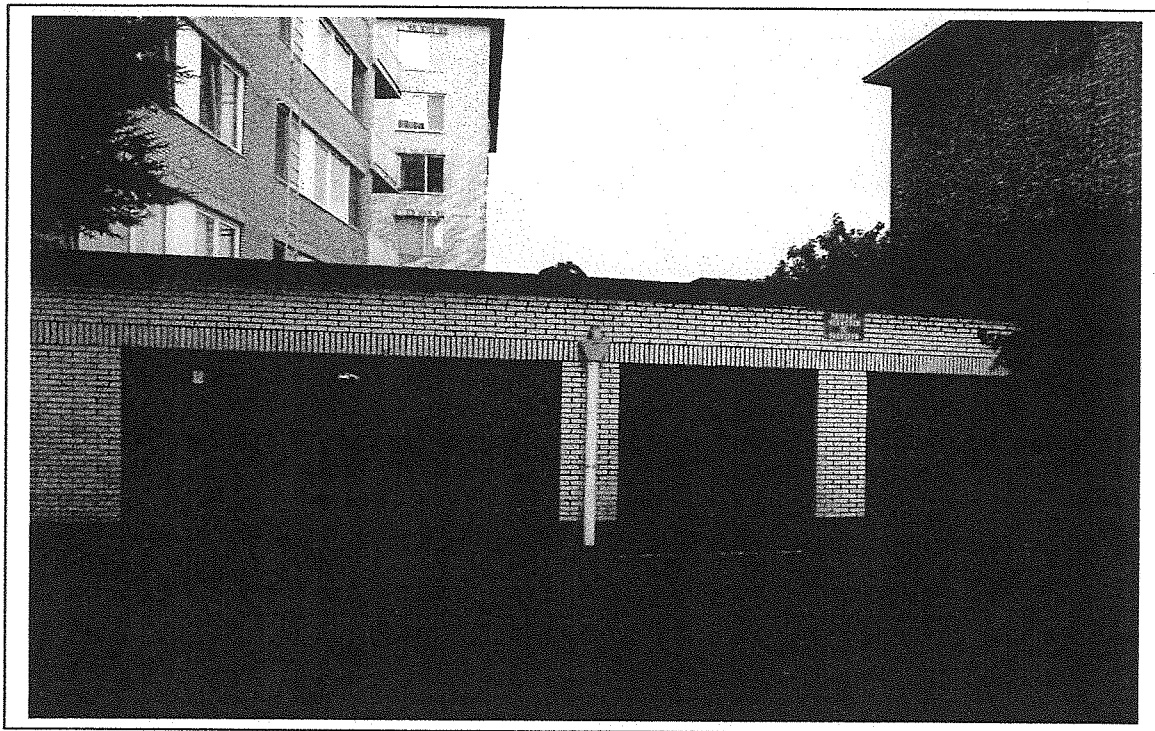
VanHove - Lortscher

Fasoel E. 

Vandenbossche-Pauwels – volmacht Pauwels



A. BAEKELANDT



18 (hernummerd als 17)

Vandenbossche – Pauwels

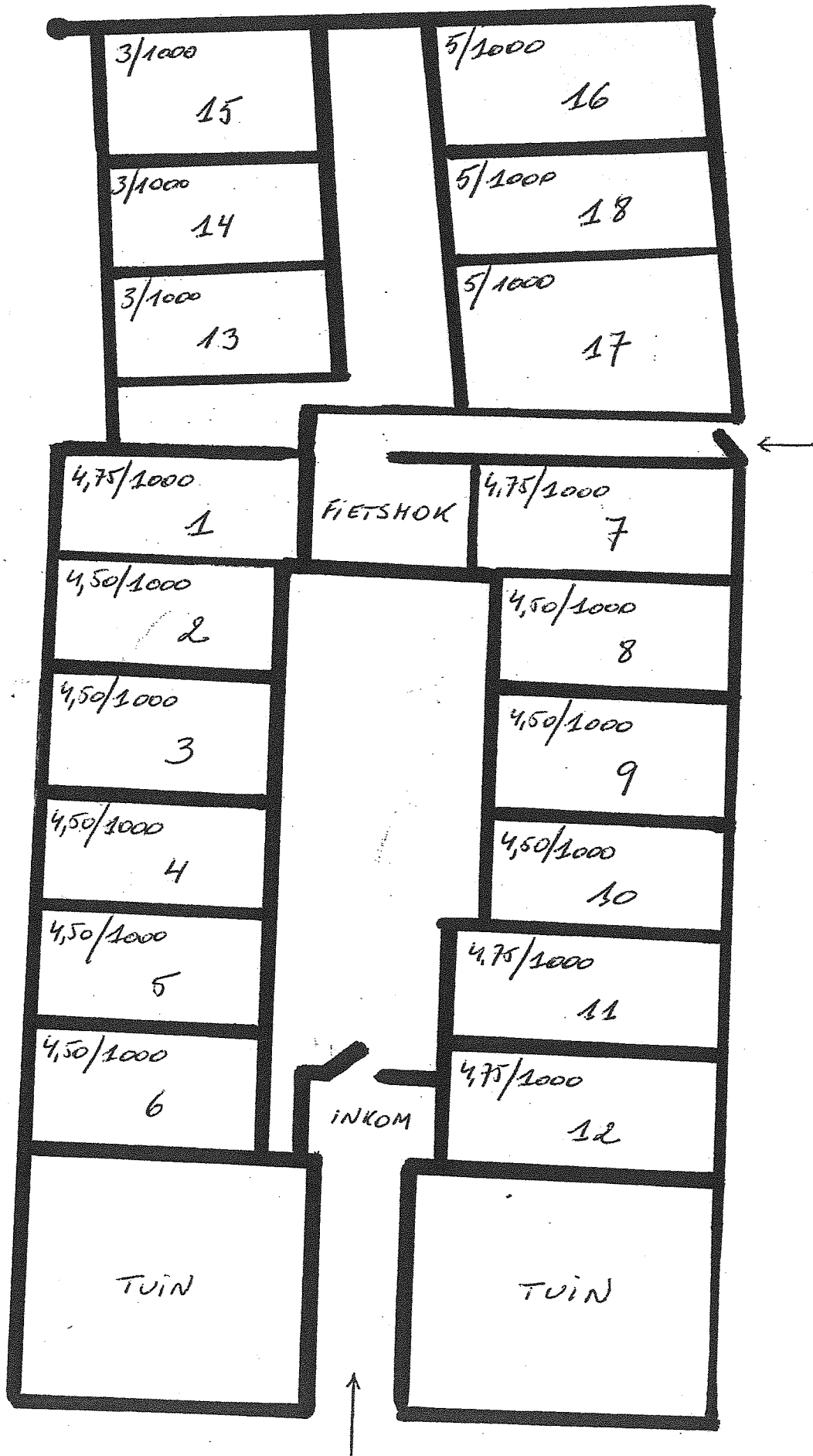
17 (hernummerd als 18)

Van Hove – Lortscher

16

Ulrich





VME Jan Welterslaan 34
2100 Deurne
Ondernemingsnummer: 0843.340.863

Notaris Eric Michoel
Cogelsplein 21
2100 Deurne

AANGETEKEND

Deurne, 11 september 2013.

Attn. Mv. Andrea Jakovljevic

Mevrouw,

Betr: uw ref. AJ/2130465 – garages Van Den Bossche – Pauwels

Gelieve vooreerst te noteren dat bovengenoemde eigenaar zijn van:
Garage 7, gelegen gelijkvloers C-zijde onder het appartementsblok, met 4.75/1.000 gemene delen en
Garage **18!** en niet **17**, gelegen bovengronds onder plat dak naast het pand aan de C-zijde met 5/1.000 gemene delen. Garage 18 heeft een elektrische dubbele poort terwijl garage 17 over een enkele poort beschikt die manueel geopend wordt en geen eigendom is van uw cliënt.

Er is nooit een activiteit gevestigd geweest waarvoor een bodem-onderzoek vereist was.

Er werd ook nooit een stookolietank geïnstalleerd.

De volgende algemene vergadering heeft plaats volgende week op woensdag 18 september om 19.00 uur in zaaltje Den Witten Hert, Turnhoutsebaan Deurne. Dit is niet onze jaarlijkse statutaire vergadering maar een bijkomende algemene in verband met de aanpassing der statuten volgens de wet van 2010.

Hopende U hiermede van dienst te zijn geweest, teken ik, met vriendelijke groeten.

De syndicus.

Lambrechts Marie Louise

Notaris Eric MICHOEL

BV onder de vorm van een BVBA
BTW BE 877.019.560 - RPR Antwerpen
www.notarismichael-deurne.be



Lambrechts Marie Louise
Jan Welterslaan 34
2100 DEURNE

Dossier behandeld door: Onze Referentie: Uw Referentie: Antwerpen-Deurne
Andrea Jakovljevic AJ/2130465 13 september
2013

Afstand Van den Bossche - Pauwels

Geachte Syndicus,
Beste mevrouw Lambrechts,

Ik verwijs naar uw schrijven dd 11 september 2013, waarin u beweert dat de heer en mevrouw Van den Bossche - Pauwels, eigenaar zijn van de garages 7 en 18 in plaats van de garages 7 en 17.

Wij werden recent eveneens gecontacteerd door de huurder van garage 18 dewelke beweert dat de garage genummerd 18 toebehoort aan de heer Vanhove en mevrouw Lortscher, doch dat deze feitelijk betrokken wordt door de echtgenoten Van den Bossche - Pauwels ...

Uit nazicht van de eigendomstitels blijkt dat de garage 17 wel degelijk toebehoort aan de echtgenoten Van den Bossche - Pauwels blijkens aankoop de dato 6 maart 2008.

De heer Vanhove en mevrouw Lortscher daarentegen zijn eigenaar van de garage 18 blijkens aankoopakte de dato 28 januari 2008.

Vervolgens heb ik de basisakte van 23 maart 1964 en wijzigende basisakte van 31 oktober 1985 nagelezen.

De oorspronkelijke basisakte maakt melding van het feit dat in de ondergrond garages 13 tem 18 zouden gebouwd worden. Aan deze basisakte werd een plan gehecht met aanduiding van betreffende garages.

De wijzigende basisakte vermeldt dat de ondergrondse constructie niet gerealiseerd kon worden en dat daarenboven de garages genummerd 13 tem 18 bovengronds werden gebouwd als volgt:

'Drie garages werden gebouwd op de voorkant van de grond palende aan de Jan Welterslaan, garages thans genummerd G16, G17, G18 en ...'

Cogelsplein 21 - 2100 Antwerpen-Deurne

Tel: 03/326 49 99 - Fax: 03/326 06 58 - info@notarismichael-deurne.be

Dexia	BE91 7755 9384 9276	GKCC BE BB	BNP Paribas Fortis	BE64 0010 6511 3752	GEBA BE BB
KBC	BE44 4148 2000 0145	KRED BE BB	J. Van Breda & C°	BE21 6451 0866 5903	JVBA BE 22

Aan deze wijzigende basisakte werd behoudens vergissing geen situeringsplan gehecht, noch geeft deze akte een precieze beschrijving van de juiste ligging van deze garages.

Het lijkt mij dus moeilijk te achterhalen welke garage (feitelijk) nu juist de G18 is of de G17 (juridisch).

Een pragmatische oplossing kan erin bestaan dat alle mede-eigenaars een liggingsplan ondertekenen welk plan aanduidt welke garage waar gelegen is, dit alles rekening houdende met de actuele bezetting (dewelke waarschijnlijk bestaat sinds de verkoop door de heer Van Aken die eigenaar was van het geheel der garages 13 tem 18) alsook met de eigendomsrechten vermeld in eenieders eigendomstitel.

De eerstkomende algemene vergadering lijkt mij hier de uitgelezen aangelegenheid voor.

U houdt mij op de hoogte van het verdere verloop?

In afwachting van uw berichten,

Met vriendelijke groeten,

Michaël Michoel
Geassocieerd notaris.

