

BASISAKTE

RESIDENTIE CAMPINIASTRAAT 84

Voorafgaande beschouwingen

De modaliteiten van de mede-eigendom m.b.t. de residentie "CAMPINIASTRAAT 84" worden beschreven in de volgende notariële akte:

- Notariële akte dd. 8 februari 1974, verleden voor notaris Leo MORTELMANS, met standplaats te Antwerpen

meer bepaald in het zakelijk statuut, de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

Bij huidige akte wordt beoogd een gecoördineerde versie op te maken van de basisakte zoals uiteengezet in de notariële akte dd. 8 februari 1974, conform de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

De verrichte aanpassingen worden in het **VET** weergegeven.

Het jaar negentienhonderd vierenzeventig.

De 8 februari

Voor Mij, LEO MORTELMANS, Notaris te Antwerpen vervangende Mijn Ambtgenoot, JACQUES HOPCHET, eveneens Notaris te Antwerpen, wettelijk belet.

ZIJN VERSCHENEN :

A.1.-Mevrouw Anne Marie Louise Jacques HOPCHET, zonder beroep, geboren te Schoten op dertien februari negentienhonderd twintig, echtgenote van de heer Albert Pierre Leopold Joseph Van Spilbeeck, met wie zij gehuwd is onder het beheer der scheiding van goederen, ingevolge hun huwelijkscontract ontvangen door notaris Leo Mortelmans te Antwerpen op vijftien juli negentienhonderd zevenenvijftig, wonende te Merksem, Groenendaallaan, 126.

2.-De Heer en Meester Jacques Emile Albert Marie Willy HOPCHET, notaris, geboren te Antwerpen op elf augustus negentienhonderd eenentwintig, wonende te Antwerpen, Rubenslei 19.

3.-De heer Willebrord Jacques Louis Marie Willy HOPCHET, beheerder van maatschappijen, geboren te Antwerpen op twaalf november negentienhonderd tweeëntwintig, wonende te Antwerpen, Ahornenlaan, 34.

4.-De heer Guy Louis Marie Stéphanie Jacques HOPCHET, bouwmeester, geboren te Antwerpen op negentien december negentienhonderd drieëntwintig, wonende te Ekeren, Laar 57.

5.-De heer Bruno Jean Walter Marie HOPCHET, beheerder van maatschappijen, geboren te Antwerpen, op drie maart negentienhonderd vijfentwintig, wonende te Antwerpen, Schulstraat, 48.

6.-De heer Gilbert Amé Louis Marie HOPCHET, beheerder van maatschappijen, geboren te Antwerpen, op vijfentwintig oktober negentienhonderd zesentwintig, wonende te Merksem, Groenendaallaan, 134.

7.-De heer en Meester Yves Georges Marie Louis Jacques HOPCHET, notaris, geboren te Antwerpen, op vier oktober negentienhonderd negentwintig, wonende te Antwerpen, Harmoniestraat 15.

8.-De heer Albert Leopold Louis Marie HOPCHET, beheerder van maatschappijen, geboren te Antwerpen, op eenentwintig januari negentienhonderd eenendertig, wonende te Schilde, Ringdreef, 35.

9.-De heer Edouard Roger Louis Marie Jacques HOPCHET, nijveraar, geboren te Antwerpen op negentien december negentienhonderd drieëndertig, wonende te Ekeren, Laar 61.

10. Mevrouw Louise Marie Angèle Willy HOPCHET, zonder beroep, geboren te Antwerpen op acht maart negentienhonderd zesendertig, weduwe van de heer Jacques Charles Ghislain Samray, wonende te Dave, Rue des Nolettes, 12.

B. De naamloze vennootschap Camo, gevestigd te Antwerpen, Belgiëlei 96. Ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen, onder nr 1390. Ongericht onder de benaming Société Anversoise pour la Construction et l'Amélioration de Maisons d'Ouvriers, bij akte verleden voor notaris Joseph Ambroise Deckers, destijds te Antwerpen, op vijftien november negentienhonderd zevenenzestig, aanvaard als naamloze vennootschap bij Koninklijk Besluit van elf december daaropvolgend en waarvan de statuten gewijzigd werden bij verschillende akten en waarvan de duurtijd verlengd werd bij verslagschrift van buitengewone algemene vergadering, opgemaakt door notaris Albert Janssens te Berchem, op drie september negentien honderd vierenvijftig, verschenen in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van twaalfde van zelfde maand, onder nr 24.640 en waarvan de benaming gewijzigd werd en de statuten samen geordend werden blijkens verslagschrift van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door notaris Mortelmans te Antwerpen op zestien maart negentienhonderd zeventig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintigste van zelfde maand onder nr 752-1.

De consoorten Hopchet en de naamloze vennootschap Camo allen alhier vertegenwoordigd door de heer Marcel Wouters, bediende, wonende te Berchem, Bikschotelaan 92.

Handelende ingevolge de volmachten hem verleend bij akten verleden voor ondergetekende notaris op twintig januari negentienhonderd zesenzestig, en waarvan een afschrift gehecht is gebleven aan een akte van verkoop verleden voor ondergetekende notaris op zelfde datum en daarmee overgeschreven werd ten tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op drie februari daarna, deel 4548 nr 11.

Welke comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, voorafgaandelijk het onroerend statuut, voorwerp dezer akte, Mij vertoond hebben hetgeen volgt:

VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN.-

1. Ingevolge onderhandse akte de dato tien september negentienhonderd drieënzeventig, dragende volgende melding van registratie : *"Geregistreerd te Antwerpen, 9 e kantoor de 26 september 1973, boekdeel 354, blad 2, vak 14, twee bladen geen verzending. Ontvangen : honderd vijftig frank. De Ontvanger (get.) A.ROGIERS"*, hebben de consoorten Hopchet verschijners onder letter A, toelating tot bouwen verleend aan de naamloze vennootschap CAMO, verschijnster onder letter B, op een perceel bouwgrond, gelegen te Merksem, Campiniastraat ten kadaster bekend wijk C, deel van nr 9/z-4, groot volgens opmeting tweehonderd eenentachtig vierkante meters negentig vierkante decimeters.

Zo en gelijk voorschreven perceel grond gelegen is en zich uitstrekt, zonder enige uitzondering noch voorbehoud en afgebeeld staat onder de loten 15 en 16, op een grondplan daarvan opgemaakt door de heer Guy Van Wynsberghe, gezworen landmeter te Deurne, op zeventien september negentienhonderd drieënzeventig, welk plan, na getekend te zijn "ne varietur" door de partijen, en Mij, Notaris, aan deze zal blijven gevoegd en hiermede ter registratie zal aangeboden worden.

EIGENDOMSAANHALING.-

Voorschreven grond hoorde eertijds toe aan de heer Willibroedt Jacques Emile Hopchet, in leven beheerder van maatschappijen, en zijn echtgenote mevrouw Louise Eugenie Frederique Marie Coen, in leven zonder beroep, te Antwerpen om hem onder grotere oppervlakte aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap "Merxem-Extensions" te Antwerpen bij akte verleden voor notaris Frans Lambert te Brussel op der tien juni negentienhonderd zevenenvijftig, overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op negenentwintig juni daarna, deel 3060 nr 13.

De echtgenoten Hopchet-Coen, zijn beiden overleden respectievelijk te Meise op zes januari negentienhonderd zesenzestig en te Antwerpen op achttien maart negentienhonderd drieënzeestig, nalatende voor enige, wettige en voorbehouden erfgenamen hun tien kinderen, de consoorten Hopchet, verschijners in deze.

De naamloze vennootschap Camo, gebruik makende van de haar voormelde toelating tot bouwen, heeft beslist op voorschreven grond een appartementsgebouw op te richten met vier verdiepingen en een technische verdieping, buiten het gelijkvloers, begrijpende acht appartementen op de verdiepingen, hetzij twee appartementen per verdieping, één appartement op de technische verdieping en zes garages op het gelijkvloers, en waarvan verder een korte beschrijving zal gedaan worden.

De nieuwe gebouwen na hun verdeling in afzonderlijke percelen, zoals hierna zal gedaan worden, zijn bestemd om geheel of gedeeltelijk, afzonderlijk en per perceel verkocht te worden, hetzij van nu af op plan, hetzij tijdens het oprichten der gebouwen, hetzij nog na afwerking der gebouwen. De plannen der op te richten gebouwen worden opgemaakt door de heer Guy Hopchet, architect, te Antwerpen.

De Gemeente Merksem, heeft de bouwvergunning voor het oprichten van voorschreven appartementsgebouw afgeleverd aan de maatschappij Camo, op vijftien januari negentienhonderd vierenzeventig.

Het besluit van deze bouwvergunning luidt als volgt : Gunstig.

BESLUIT:

Artikel 1.- De vergunning wordt afgegeven aan de N.V.CAMO.

Artikel 2.- Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Artikel 3.- De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.

Artikel 4.- Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, zijn voorgeschreven.

De 15 januari 1974.

De maatschappij Camo heeft beslist de werken aan voorschreven appartementsgebouw aan te vangen op twintig februari negentienhonderd vierenzeventig.

Het gebouw zal afgewerkt zijn en in bewoonbare staat geleverd worden driehonderd vijftig werkdagen na twintig februari negentienhonderd vierenzeventig.

De oplevering van het gebouw zal als volgt geschieden:

OPLEVERING DER WERKEN.-

A.- PRIVATIEVE DELEN.-

a) De oplevering der werken behelst een voorlopige en een definitieve oplevering.

Iedere oplevering maakt het voorwerp uit van een proces-verbaal getekend door de partijen, behoudens afwijkingen voorzien onder f en g hierna.

De eindoplevering van het gebouw mag niet geschieden dan na verloop van één jaar sedert de voorlopige oplevering.

b) De voorlopige oplevering heeft niet alleen tot doel het einde der werken vast te stellen, maar zij dekt tevens de gebreken die zichtbaar zijn op het ogenblik van de voorlopige oplevering.

c) De waarborgtermijnen hierin begrepen deze voorzien door artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, beginnen te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

d) De vennootschap Camo zal de kopers uitnodigen tot de voorlopige of de definitieve oplevering over te gaan al naargelang het geval.

e) De weigering om tot de oplevering over te gaan wordt binnen de vijf dagen en voor iedere inbezitname, samen met de redenen waarop zij steunt ter kennis gebracht van de vennootschap Camo bij een ter post aangetekende brief.

f) De bewoning of het in gebruik nemen van het appartement geldt echter als vermoeden dat de kopers stilzwijgend de voorlopige oplevering aanvaardden, behoudens tegenbewijs.

g) De kopers worden vermoed de werken voorlopig of definitief, al naargelang het geval te aanvaardden, indien zij het geschreven verzoek van de vennootschap Camo, de oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg hebben gelaten en indien zij, binnen de vijftien dagen nadat zij door de vennootschap Camo, daartoe bij deurwaardersexploot werden aangemaand op de daarin gestelde datum voor de oplevering niet verschenen zijn. De kosten van aanmaning van de vaststelling en van de betekening zijn ten laste van de kopers.

h) Kunnen geen beletsel vormen voor de voorlopige oplevering:

- de bijwerken welke eventueel dienen uitgevoerd te worden aan buitenschildering, plafonnage, bevoering enzovoorts.

- de diverse kleine werken welke nog dienen uitgevoerd te worden.

i) Bij gebreke van overeenstemming tussen partijen en voor wat betreft de aanvaarding der werken, wordt het geschil onderworpen aan het scheidsrechterlijk oordeel van een deskundige in der minne aan te duiden door de partijen of bij gebreke van een akkoord door de Voorzitter der Rechtbank van Koophandel te Antwerpen, hiertoe aangezocht door de meest gereede partij.

De deskundige zal zijn oordeel dienen te vellen binnen een termijn van dertig dagen vanaf zijn aanstelling. Indien hij daartoe in de onmogelijkheid verkeert zal in zijn vervanging kunnen worden voorzien. De kosten en erelonen van de deskundige zullen steeds voor de helft worden gedragen door de vennootschap Camo en de kopers.

Het vonnis van de deskundige wordt uitgesproken in laatste aanleg.

B.- GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.-

De oplevering der gemeenschappelijke delen behelst een voorlopige en een definitieve oplevering.

De voorlopige oplevering heeft niet enkel tot doel om het einde der werken vast te stellen, maar dekt tevens de gebreken die zichtbaar zijn op het ogenblik der voorlopige oplevering.

Aangezien het gebouw in gemeenschap treedt op het ogenblik dat de voorlopige oplevering heeft plaatsgehad voor vijftientig ten honderd der eenheden in de gemene delen, dient binnen de maand na het ingaan van de gemeenschap door de beheerder een algemene vergadering te worden bijeengeroepen die zal plaats hebben uiterlijk dertig dagen na het verzenden van de uitnodigingen.

De uitnodiging dient te vermelden op de dagorde de aanstelling van een afgevaardigde die ertoe gemachtigd is en tevens de verplichting heeft om een deskundige aan te stellen, die hem zal bijstaan bij de aanvaarding der gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Beide voornoemde personen dienen te beschikken over een mandaat dat onwederroepelijk is, behoudens wegens zwaarwichtige redenen.

Mocht de beheerder nalaten de bedoelde algemene vergadering bijeen te roepen dan zal de aannemer het recht hebben de algemene vergadering bijeen te roepen uitsluitend met het oog op de aanstelling van een afgevaardigde van de gemeenschap.

De mandataris zal aangesteld worden bij eenvoudige meerderheid der aanwezigen, terwijl de algemene vergadering rechtsgeldig zal beslissen welke ook het aantal vertegenwoordigde eenheden weze.

Binnen de dertig dagen na zijn aanstelling dient de afgevaardigde hiervan per aangetekend schrijven kennis te geven aan de aannemer, met opgave van de identiteit van de deskundige die hem zal bijstaan bij de aanvaarding der gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Binnen een termijn van vijftien dagen nadat de aannemer per aangetekende brief aan de beheerder van het gebouw heeft laten weten, dat de gemeenschappelijke delen in staat zijn, om aanvaard te worden, zal er tot de tegensprekelijke voorlopige of definitieve aanvaarding worden overgegaan, waarvan een proces-verbaal zal opgemaakt worden, waarin iedere weigering om tot aanvaarding over te gaan op omstandige wijze zal gedetailleerd worden.

Bij gebreke aan akkoord tussen partijen zal het geschil worden voorgelegd aan een minnelijk aangeduide scheidsrechter.

Wanneer geen overeenstemming bereikt wordt aangaande de aanstelling van de scheidsrechter dan zal deze laatste aangesteld worden door de heer Voorzitter der Rechtbank van Koophandel te Antwerpen, en dit op verzoek van de meest gereede partij.

De scheidsrechter zal binnen de dertig dagen na zijn aanstelling uitspraak moeten doen.

Indien zulks hem onmogelijk is kan in zijn vervanging worden voorzien.

De kosten en honoraria van de scheidsrechter zullen steeds voor de helft door iedere partij worden gedragen.

De uitspraak van de scheidsrechter wordt geveld in laatste aanleg.

Ingeval de mandataris van de gemeenschap nalaat om te verschijnen binnen de termijn van vijftien dagen nadat hij hiertoe, bij deurwaardersexploot door de aannemer werd uitgenodigd dan zal de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen op verzoek van de meest gereede partij over de aanvaarding beslissen.

Indien de deskundige aangesteld voor de gemeenschap weigert te verschijnen of hiertoe in de onmogelijkheid verkeert dan zal binnen de tien dagen door de mandataris in zijn vervanging worden voorzien.

Zoniet dient de oplevering plaats te vinden ten overstaan van de mandataris alléén en zulks binnen de tien dagen.

De kosten van aanmaning, van vaststelling en van betekening zijn ten laste van de gemeenschap.

Bij gebreke de privatieve delen op te leveren, in staat van bewoonbaarheid binnen de overeengekomen termijn uitgezonderd in gevallen van overmacht en louter toeval hebben de kopers recht per volledige maand vertraging op een schadevergoeding wegens vertraging, forfaitair vastgesteld op één/twaalfde van vijf ten honderd van de nettoprijs van het appartement.

Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn bij uitsluiting van gelijk welke andere, vanaf de ingebrekestelling per aangetekende brief aan de maatschappij Camo gericht.

De kopers zullen in géén geval de ontbinding van de verkoping kunnen vorderen, wegens laattijdige oplevering van hun appartement.

De uitnodiging om over te gaan tot de voorlopige oplevering stopt de loop der schadevergoeding waarvan sprake hiervoor.

DIENSTBAARHEDEN.-

Aangezien de consoorten Hopchet, verschijners onder letter A, eigenaars zijn, zo van het perceel grond, waarop het appartementsgebouw wordt opgericht als van de achterliggende grond, alsmede

de achtergronden van de naastliggende percelen (zijnde de loten 5 tot en met 10 enerzijds en 13 tot en met 18 anderzijds), welke achtergronden bestemd zijn: a) voor de oprichting van twaalf private autobergplaatsen en b) voor in- en uitrij naar de straat Blijvoort, zo van de twaalf private autobergplaatsen op te richten op zelfde achtergronden alsmede de autobergplaatsen zich bevindende langs de achterkant van het op te richten appartementsgebouw, alsmede der garages gelegen langs de achterzijde van de opgerichte en/of nog op te richten appartementsgebouwen op de naastliggende loten.

Voorafgaandelijk de verkoping van deze appartementen met hun onverdeelde aandelen in de grond, alsmede de verkoping van de garages, gelegen in de op te richten appartementsgebouwen (achterkant) als van de garages op te richten op voorschreven achtergronden met hun onverdeelde aandelen in de grond, vestigen zij bij deze alsnog volgende erfdienstbaarheden:

RECHT VAN AFLOPEN EN GELEIDINGEN.-

De grond hiervoor beschreven en bestemd voor de oprichting van het appartementsgebouw, voorwerp dezer basisakte zal bezwaard zijn in voordeel van de garages op te richten op de achtergronden hiervoor vermeld, met een dienstbaarheid van afvoer van waters, bij middel van buizen en riolen lopen de in de ondergrond tot aan de straatriool, alsmede van alle nodige geleidingen en buizen, zoals deze van water en/of eventueel elektriciteitstoevoer.

VERBOD "NON AEDIFICANDI".-

De garages op te richten op de achterliggende gronden zullen eeuwigdurend bestemd blijven tot bergplaatsen voor personenauto's, moto's, rijwielen en/of kinderwagens.

De in- en uitrij (manoeuvreerruimte) zal steeds onbebouwd moeten blijven.

Bij deze wordt er een eeuwigdurende dienstbaarheid gevestigd ten voordele van de grond bestemd voor de oprichting van garages, aldaar andere gebouwen op te richten dan deze hiervoor voorzien.

INSTANDHOUDING-ONDERHOUD-HERSTELLINGEN.-

Enkel en alléén de eigenaars der autobergplaatsen palende aan de in- en uitrij (manoeuvreerruimte) zullen instaan voor de kosten en lasten van instandhouding, onderhoud en herstelling van de doorrij. De eigenaars der twaalf private garages op te richten op voorschreven achtergronden zullen alléén instaan voor de kosten van onderhoud, herstelling en gebeurlijke vervanging der aflopen en geleidingen voor zoveel deze aflopen en geleidingen enkel te hunner diensten staan ieder voor een gelijk deel.

BIJZONDERE VOORWAARDEN.-

De verschijners doen alhier uitdrukkelijk opmerken dat in een akte van verkoop gesloten tussen hen en de naamloze vennootschap "Welvaart-Belgische Cooperatie" te Merksem, bij akte verleden voor notaris Van Roosbroeck te Merksem, op negenentwintig november negentienhonderd achtenzestig, er onder meer vermeld staat, hetgeen volgt:

"Door de verkopers in deze, zowel de consoorten Hopchet, als de naamloze vennootschap Camo, vertegenwoordigd als gezegd, wordt aan de vennootschap koopster, ten persoonlijke titel en zolang zij eigenares blijft van het bij deze verkochte goed, de exclusiviteit toegestaan voor de kleinhandel van beenhouwerij en charcuterie, van algemene voedingswaren, van onderhoudsproducten, zijnde in deze opsomming begrepen de handel in verse groenten en fruit, zuivelproducten, wijn- en likeuren.

De verkopers ontzeggen zich aldus het recht toelating tot handeldrijven in soortgelijke producten te verlenen aan om het even wie eigenaar is geworden van een woonhuis opgericht op gronden hen toebehoord hebbende en gelegen in na gemelde zone of eigenaar zou worden in zelfde zone van gebouwen op te richten op de hen op heden toebehorende gronden, of op gronden die hen in de toekomst zullen toebehoren, met dit begrip nochtans dat gezegd verbod strikt beperkt wordt tot de zone afgebeeld op het hieraangehecht plan voor erkenning en akkoord getekend door alle partijen.

De maatschappij-koopster verklaart nochtans geen bezwaar te maken tegen de uitbating door gelijk welke derde in de opgerichte of nog op te richten gebouwen gelegen in de hierboven omschreven zone, van een pastei- en banketbakkerij of van een drogisterij.

Voorts verzet de maatschappij-koopster zich evenmin tegen de vestiging in bedoelde zone van een speciaalzaak van huishoudartikelen of een gespecialiseerde textielwinkel zonder dat nochtans de

vestiging van zulke winkel voor gevolg kan hebben dat haarzelf verbod zou worden opgelegd textiel en/of huishoudartikelen te verkopen."

BASISAKTE.-

Dit vertoond zijnde heeft de maatschappij Camo, Mij aanzocht haar authentieke akte te verlenen van haar besluit voormelde goederen te stellen onder het regime van mede-eigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, waarvan de tekst het huidig artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt, **gewijzigd bij wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, naderhand opnieuw gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf.**

Te dien einde verklaart de comparante de basisakte welke de juridische kern der ontworpen bewerkingen zal daar stellen op te maken en vast te stellen als volgt:

HOOFDSTUK I.-

BESCHRIJVING DER GEBOUWEN.-

Het op te richten gebouw mag aangezien worden als bestaande uit:

- a) de kelderingen onderaards.
- b) een gelijkvloers bestaande uit zes autobergplaatsen waarvan twee langs de voorzijde en vier langs de achterzijde.
- c) vier verdiepingen met telkens twee appartementen per verdieping.
- d) een technische verdieping begrijpende één appartement. Hier volgt thans een korte beschrijving der nieuwe gebouwen:

ONDERAARDS.-

1.GEMENE DELEN.-

TEN UITSLUITENDE DIENST VAN DE APPARTEMENTEN.-

De trappen, gangen, de stookkelder, der centrale verwarming, de vuilniskelder, de meterkelders, de lift met liftkoker, het onrechtstreeks spoelstelsel met de nodige verbindingen en buizen, de beerput, de mazouttank, de aflopen en geleidingen, de verluchttingsruimten.

2.-PRIVATIEVE DELEN.-

De negen provisiekers genummerd van 1 tot en met 9. Deze kelders zijn bestemd om verbonden te worden aan de negen appartementen van de verdiepingen en de technische verdieping, hetzij één kelder per appartement.

GELIJKVLOERS.-

1.GEMENE DELEN.-

TEN UITSLUITENDE DIENST VAN DE APPARTEMENTEN.-

Algemene inkomhal, trappen, trapkast, lift met liftkoker, vuilschacht.

TEN UITSLUITENDE DIENST VAN DE GARAGES LANGS DE VOORKANT.-

Het voorste gedeelte van de straat, dienstig als oprit naar de verschillende garages.

2. PRIVATIEVE DELEN.-

Zes garages waarvan twee langs de voorkant genummerd 1 en 2 en vier langs de achterzijde genummerd 3 tot en met 6.

EERSTE TOT EN MET DE VIERDE VERDIEPING.-

1.- GEMENE DELEN.-

TEN UITSLUITENDE DIENST VAN DE APPARTEMENTEN.-

De trapkast, trappen, overlopen, lift met liftkoker, vuilschacht en in het algemeen alle andere elementen en delen, bestemd voor algemeen gebruik van de private appartementen of dienstig tot gemeenschappelijk gebruik van deze lokalen.

2.- PRIVATIEVE DELEN.-

De appartementen gelegen links en rechts op de eerste tot en met de vierde verdieping, begrijpende ieder:

Hal, w.c., badkamer, living, keuken, bergkamer en twee slaapkamers waarvan één met terras.

TECHNISCHE VERDIEPING.-

1. GEMENE DELEN.-

TEN DIENSTE VAN GANS HET EIGENDOM.-

Het dak zelf, de licht- en luchtscheppingen.

TEN UITSLUITENDE DIENST VAN DE APPARTEMENTEN.-

De trappen, trapkast, overlopen, liftcabine en in het algemeen alle andere elementen, delven en instellingen bestemd voor algemeen gebruik van de privatieve appartementen of dienstig tot gemeenschappelijk nut van deze lokalen.

2. PRIVATIEVE DELEN.-

HET APPARTEMENT GELEGEN OP DE TECHNISCHE VERDIEPING, en begrijpende:

Hal, w.c., badkamer, keuken en living met terras, en twee slaapkamers.

HOOFDSTUK II.-

JURIDISCHE VERDELING VAN HET EIGENDOM.-

1. GEMENE DELEN EN PRIVATIEVE LOKALEN.-

Voorschreven eigendom bestaat enerzijds uit gemene delen welke in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van het gebouw, en anderzijds uit privatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

Een korte beschrijving der gemene delen en der privatieve delen werd hierboven onder hoofdstuk I gedaan. De samenstelling der gemene delen en der privatieve delen wordt nader *infra* bepaald en omschreven. De goederen worden verdeeld in garages en appartementen zoals deze voorkomen op het hier aangehechte plan, en waarvan reeds een korte beschrijving werd gedaan onder voorgaand hoofdstuk 1.

De gemene delen worden verdeeld in duizend/duizendsten welke aan de privatieve lokalen worden verbonden in de hierna onder hoofdstuk III vastgestelde verhouding.

Ten gevolge dezer verdeling bekomen vanaf heden de garage gelegen op het gelijkvloers en ieder der appartementen, met inbegrip van de eraan verbonden quotiteiten in de gemene delen een afzonderlijk juridisch bestaan, derwijze dat vanaf heden over ieder van hen afzonderlijk kan beschikt worden hetzij ten bezwarende titel, hetzij ten kosteloze titel en dat ook vanaf heden, ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten.

2. SAMENSTELLING VAN IEDER PRIVATIEF LOKAAL.-

De garages en de appartementen bestaan uit:

- a) privatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaars van deze goederen.
- b) een bepaald aantal quotiteiten in de gemene delen van gans het eigendom welke gemene delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van gans het gebouw.

3. KELDERS.-

De negen provisiekers zullen deel uitmaken van de appartementen.

De notariële akte van verkoop zal het cijfer bepalen verbonden aan het appartement.

De kelders hebben géén afzonderlijk aandeel in de gemene delen. Zij zijn en blijven afhankelijk van het appartement waaraan zij zullen verbonden zijn of zullen worden en hebben dus géén afzonderlijk juridisch bestaan.

Nochtans is deze verkoop, ruiling of vervreemding van de negen provisiekers toegelaten tussen eigenaars van appartementen.

Alle leidingen en afleidingen (elektriciteit, gas, water en andere) zullen mogen aangelegd worden in en langs gemelde kelders.

4. GARAGES.-

Zoals reeds hoger gezegd zullen de private garages welke een afzonderlijk juridisch bestaan hebben mogen toebehoren aan personen al dan niet eigenaars van een appartement.

Alle leidingen en afleidingen (elektriciteit, gas, water en andere) zullen mogen aangelegd worden in en langs gemelde garages.

HOOFDSTUK. III.-

VASTSTELLING DER QUOTITEITEN VAN IEDERE GARAGE EN IEDER APPARTEMENT IN DE GROND EN ANDERE GEMENE DELEN VAN HET EIGENDOM.-

- a) de private kelders hebben afzonderlijk géén quotiteiten in de grond en andere gemene delen.

b) deze grond en andere gemene delen worden aan de privatieve lokalen verbonden in de volgende verhoudingen:

1. De garages gelegen op het gelijkvloers:

a) de garages gemerkt nrs 1 en 2 gelegen aan de voorkant van het gelijkvloers, ieder vijftien/duizendsten, hetzij samen : 30/1.000

b) de garages gemerkt nrs 3 tot en met 6 gelegen aan de achterzijde van het gelijkvloers, ieder tien/duizendsten, hetzij samen: 40/1.000

2. De appartementen gelegen op de eerste tot en met de vierde verdieping, ieder honderd en vier/duizendsten, hetzij samen: 832/1.000

3. Het appartement gelegen op de technische verdieping: achtennegentig/duizendsten: 98/1.000

SAMEN: DUIZEND/DUIZENDSTEN : 1.000/1.000

HOOFDSTUK IV.-

PRIVATIEVE EIGENDOM EN ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM. -

Het eigendom bestaat uit privatieve delen waarvan ieder eigenaar het privaat eigendomsrecht zal hebben en uit gemene delen, waarvan het eigendomsrecht in onverdeeldheid zal toebehoren aan al de mede-eigenaars ieder voor een zoveelste aandeel.

De privatieve delen worden genoemd : "APPARTEMENTEN"

Onder deze benaming wordt verstaan de eventuele huisvesting van het gelijkvloers en van de verdiepingen met de daaraan verbonden kelders of bergplaatsen.

De gemene delen zijn verdeeld in aandelen aan ieder der appartementen toegekend in evenredigheid met de waarde van ieder der privatieve elementen.

De waarde van deze aandelen wordt door allen als vast en onveranderlijk aanvaard, welke de veranderingen, toegebracht aan de privatieve delen door verbeteringen, verfraaiingen of anderszins, ook mogen wezen.

De gemene delen van het eigendom zijn onder andere de volgende: de grond, de koeren, de buiten- en binnenmuren van het betonnen geraamte van het gebouw, de buitenversieringen van de gevels, balkons, de geleidingen en buizen van alle aard van water, gas, elektriciteit en septische put, behoudens nochtans de delen dezer geleidingen en buizen, welke zich binnenshuis der appartementen of deze afhankelijke lokalen bevinden, indien deze geleidingen en buizen tot het uitsluitend en particulier gebruik dienen van deze appartementen en lokalen, de ingangen met de deuren, de inkomhallen, de trappen, de trappenhuisen, de inkomtrede, van de kelder waar de meters geplaatst zijn, gebeurlijk de stookkelder, en de kelders bestemd voor het opvangen van het huisvuil, het spoelstelsel, de keldergangen en uitmondingen, gebeurlijk de lift in haar geheel, en de machinekamers met toebehoren, gans het dak met al de afleidingen, aflopen en verluchtingen, en meer in het bijzonder al hetgeen behoort als integrerend of bijhorig deel van al de voorschreven delen.

Deze opsomming is slechts verklarend en niet beperkend.

In het algemeen zijn gemeen al de delen van het onroerend goed welke niet uitsluitend ten dienst staan van één der eigenaars en deze welke door de gebruiken aangezien worden als gemeen, voor zover in huidig statuut er niet wordt van afgeweken.

Ieder privaat eigendom behelst de samenstellende delen van het appartement: onder andere de plankenvloer, de parketvloer of elke andere vloerbedekking met de onderbevoering, de binnenmuren met hun deuropeningen, de scheidingsmuren tussen de appartementen, de ramen, uitgevende op de straat en koeren, met luiken en leuning, de voordeuren, al de binnengeleidingen van de appartementen, de bijzondere gezondheidstoestellen met inrichting, de glazen delen der deuren en ramen, de plafonnering der zolderingen en hun versieringen, de binnenplafonnering en binnenversieringen, gebeurlijk de kelder welke als privatieve aanhorigheid gehecht is aan het appartement, gebeurlijk de inrichting der individuele centrale verwarming en warmwaterbedeling met bijhorigheden en buizenstellen, radiateurs en in het algemeen al hetgeen zich binnen deze lokalen bevindt, indien het ter uitsluitende dienst staat van gezegde lokalen, zoals particuliere meters, de particuliere geleidingen van water, gas, elektriciteit, brievenbussen, telefoon en bellen.

Deze opsomming is slechts verklarend en niet beperkend.

HOOFDSTUK V.-
BIJZONDERHEDEN.-

1. KANALISATIES.-

De afloopbuizen en de leidingen van elektriciteit, water en gas, en in het algemeen alle kanalisaties mogen door de privatieve kelders aangelegd worden, langsheen de wanden en of plafonds. De eigenaars of gebruikers van gezegde kelders zullen uit dien hoofde géén aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen vrije toegang moeten verlenen tot zelfde kelders om zo nodig alle herstellingen uit te voeren.

2. JURIDISCHE VERDELING.-

De juridische verdeling van het gebouw kan in géén enkel opzicht schaden aan de bouwkundige eenheid van het gebouw, zodat alle privatieve elementen wederkerig en terzelfdertijd als heersend en lijdend erf moeten aangezien worden voor wat onder meer betreft:

- alle soorten kanalisaties van water, gas, elektriciteit, aflopen, centrale verwarming, luchtkokers en schouwpijpen, - de afwatering der regenwaters.
- de installaties voor ontvangst van radio- en televisie-uitzendingen.

Deze opsomming is niet limitatief doch wel exemplatief.

HOOFDSTUK VI.-

ALGEMEEN LASTENKOHIER.-

De uitvoering van het appartementsgebouw zal beheerd worden door het plan gehecht aan huidige basisakte en volgens het kohier van lasten en voorwaarden met beschrijving van de materialen, waarvan één exemplaar nedergelegd werd tussen de minuten van Mij, Notaris, op heden.

HOOFDSTUK VII.-

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.-

Met het doel de rechten van eigendom en van mede-eigendom te bepalen, de betrekkingen van gebuurschap en mede-eigendom te regelen en de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden en het bijdragend aandeel te bepalen van ieder mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven heeft de comparante een reglement van mede-eigendom opgemaakt, hetwelk bindend zal zijn voor al diegenen die eigenaars, mede-eigenaars of rechthebbenden zullen worden, ten gelijk welke titel van een deel van het eigendom.

Dit reglement van mede-eigendom omvat:

1. Het statuut van het onroerend goed waarbij de verdeling en het onderhoud van het eigendom alsmede de eventuele wijzigingen en wederopbouw geregeld en vastgesteld worden.

Gemelde schikkingen evenals de erfdiensbaarheden, die er kunnen uit voortvloeien zijn verplichtend als van zakelijk statuut zijnde voor al de huidige en toekomstige mede-eigenaars en titularissen van een zakelijk recht. Zij zijn in beginsel onveranderlijk bij gebrek aan **gekwalificeerde meerderheid van stemmen** en zijn tegenover allen tegenstelbaar door hun overschrijving ten hypotheekkantoor.

2. Het reglement van orde, betreffende het beheer en genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement van orde is niet van zakelijk statuut, maar zal verplichtend opgelegd worden aan al diegene die later titularis zullen worden van een eigendoms- of genotsrecht op een deel van het onroerend goed. De bepalingen welke betrek hebben op de orde zijn vatbaar voor wijzigingen in de voorwaarden door gemelde bepalingen voorzien.

De tekst van tegenwoordige basisakte met inbegrip van het reglement van mede-eigendom zal ofwel in zijn geheel moeten overgeschreven worden in elke overdracht of verklaren de akten van eigendomsrecht, vruchtgebruik of genot ofwel zullen die akten de bepalingen moeten bevatten dat betrokken partijen volledig kennis hebben van tegenwoordige akte met haar aanhangsels en dat zij door het enkel feit eigenaar of titularis te zijn van enig recht van eigendom, vruchtgebruik of genot, gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

De tekst van voormeld reglement van mede-eigendom reeds gewijzigd door zekere bepalingen van hoofdstuk II hierboven wordt nog aangevuld en gewijzigd door volgende bepalingen:

1. BESTEMMING DER LOKALEN.-

In de appartementen mag géén enkele handel of handelsbureel uitgebaat worden. Zij zijn bestemd tot private veiling.

De garages mogen slechts gebezigd worden als parkeerplaats voor private wagens.

Zij mogen slechts in huur gegeven worden aan een private persoon en voor een private en particulier personenwagen.

De eigenaar of huurder zal géén andere brandstof in de garages mogen hebben dan degene zich bevindende in de normale vergaarbak van zijn auto.

Het in- en uitrijden van de wagens zal moeten geschieden op zulke wijze dat de rust der andere bewoners van het eigendom daardoor niet gestoord worde.

2. CENTRALE VERWARMING.-

Het eigendom wordt voorzien van een instelling van centrale verwarming en een instelling van warmwaterbedeling met een gezamenlijke stookketel.

Deze instellingen zijn ten uitsluitende dienst van de negen appartementen.

De centrale verwarming zal in principe in werking gesteld worden van één oktober tot eenendertig mei doch zij kan ook in werking gesteld worden op andere perioden van het jaar bij beslissing van de algemene vergadering der eigenaars van de appartementen, beslissing te nemen bij meerderheid van stemmen.

De centrale warmwaterbedeling is ten uitsluitende dienst van de appartementen. Zij wordt gans het jaar door in werking gesteld.

De verbruikskosten der nodige brandstof voor de centrale verwarming en de warmwaterbedeling zullen tussen de mede eigenaars der appartementen verrekend worden als volgt:

- twintig ten honderd van het totaal bedrag der verbruikskosten worden aanzien als betrek hebbende op de warmwaterbedeling en op de verwarming der gemene delen der appartementen en zullen ten uitsluitende last zijn van al de mede-eigenaars van de appartementen, zoals hierboven gezegd onder rubriek "kosten appartementen".

- de overige tachtig ten honderd worden aanzien als betrek hebbende op de verwarming der privatieve lokalen en zullen aan de mede-eigenaars aangerekend worden op basis van de warmteters waarvan iedere radiator zal voorzien zijn.

Al de andere kosten der centrale verwarming zoals onderhoud, herstellingen en eventuele gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de stookketel, leidingen, vergaarbak, radiatoren en leidingen (ter uitzondering der radiatoren en leidingen in de privatieve lokalen en welke als dusdanig deel uitmaken van de privatieve lokalen) zijn ten laste van al de mede-eigenaars der appartementen en zulks in de verhouding aangeduid **in het reglement van mede-eigendom.**

3. GAS EN ELEKTRICITEIT.-

In het eigendom zullen volgende afzonderlijke meters opgesteld worden:

a) Voor gas- en elektriciteitsverbruik van ieder appartement en garage. Het verbruik van deze meters is ten laste van de eigenaar van ieder appartement en garage.

b) Voor elektriciteitsverbruik van al de andere gemene delen van de appartementen. Het verbruik van deze meter is ten uitsluitende last van de eigenaars der appartementen.

4. KOUDWATERBEDELING.-

Behoudens tegenstrijdige verdelingsmodaliteiten van de uitbatende waterbedelingsmaatschappij, zullen de kosten van waterverbruik tussen de mede-eigenaars verrekend worden op basis van het aantal waterkranen opgesteld zowel in de privatieve lokalen als in de gemeenschappelijke delen.

5. PUBLICITEIT.-

Het is uitdrukkelijk verboden enige publiciteit hoegenaamd ook aan te brengen aan de voorgevel van het appartementsgebouw of op het dak.

Het is nochtans wel verstaan dat, ingeval van tekoopstelling van een appartement, hetzij openbaar, hetzij uit de hand, een plakbrief zal mogen aangebracht worden op het appartement alsmede aan de inkomdeur van het appartementsgebouw. Hetzelfde geldt ingeval van te huurstelling van een appartement en/of garage.

6. WIJZIGINGEN AAN DE ALGEMENE DIENSTEN DER CENTRALE VERWARMING EN DER WATER-, ELEKTRICITEIT- EN GASBEDELINGEN.-

De algemene vergadering der mede-eigenaars heeft het vermogen, ten allen tijde, bij **gekwalificeerde** meerderheid van stemmen, welke aan de vergadering deelnemen, het behoud en/of afschaffen te beslissen van bijzondere meters voor centrale verwarming, elektriciteit, gas en water.

Zij heeft ook het vermogen mits **gekwalificeerde** meerderheid van stemmen, de verrekening dezer kosten tussen de mede-eigenaars zoals deze verrekening hierboven en in het reglement van mede-eigendom vastgesteld is te wijzigen.

AANHANGSELS.-

Vervolgens heeft de maatschappij Camo mij de plannen van het appartementsgebouw alsmede het lastenkohier overhandigd dewelke aan tegenwoordige akte zullen gehecht blijven na getekend te zijn "ne varietur" door de comparanten en Mij, Notaris.

Laatstgemeld lastenkohier wordt enkel bij tegenwoordige basisakte gevoegd als nederlegging tussen de minuten van ondergetekende notaris en zal niet mede overgeschreven worden.

WOONSTKEUZE.-

Tot uitvoering dezer wordt door de comparanten woonst keuze gedaan in hun respectievelijke woonst en zetel.

WAARVAN AKTE.-

Opgesteld en verleden te Antwerpen, datum als boven. Na lezing hebben de comparanten met Mij, Notaris, getekend.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.-

Gebruik makend van het recht voorzien door artikel vijfhonderd zevenenzeventig/bis, paragraaf één, van het Burgerlijk Wetboek; wet van achtste juli negentienhonderd vierentwintig, **gewijzigd bij wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, naderhand opnieuw gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf**, wordt het statuut van voormeld appartementsgebouw, (welk statuut de verdeling van het eigendom, de bewaring, het onderhoud en desgevallend de heropbouw ervan regelt) als volgt vastgesteld:

Deze bepalingen en de erfdienstbaarheden welke er kunnen uit voortspuiten vormen het reëel statuut van gezegd eigendom voor al de mede-eigenaars en/of voor al degenen die op zelfde eigendom zakelijke rechten, tegenwoordige of toekomstige zouden kunnen doen gelden.

Bijgevolg zullen deze rechten, behoudens **gekwalificeerde meerderheid van stemmen** bij authentieke akte vastgesteld, onveranderlijk blijven.

Dit statuut zal tegenover derden tegenstelbaar zijn door de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor van de ligging van bedoeld eigendom.

Daarenboven bedingt huidig reglement, om wet te vormen tussen partijen en hun opvolgers ten welke titel ook, een reglement van orde betreffende het genot van het onroerend goed en de wijze waarop de innerlijke orde geen reëel statuut uitmaakt en onderhevig zal zijn aan wijzigingen onder de voorwaarden welke verder vermeld zullen worden.

Die wijzigingen zullen niet onderworpen zijn aan overschrijving ten hypotheekkantoor maar moeten aan de opvolgers opgelegd worden door de afstanddoeners van het eigendom of genotsrecht van een gedeelte van het eigendom.

HOOFDSTUK I.- RECHTSPERSOONLIJKHEID.-

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn :

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

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor. De plannen van het gebouw kunnen daarbij in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.

Zij draagt de benaming : "Vereniging van mede-eigenaars Residentie Campiniastraat 84", gelegen te 2170 Merksem, Campiniastraat 84. Zij heeft haar zetel in het gebouw.

Het ondernemingsnummer van de vereniging is 0723.563.679.

§ 2. Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.

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

§ 4. Onverminderd artikel 577-9, § 5 B.W., kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK II.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS.-

De gemene zaken en al hetgeen betrekking heeft op de harmonie van de bouw, zullen niet mogen veranderd worden dan bij beslissing van de vergadering der mede-eigenaars van het eigendom, die hun stem uitbrengen volgens de regels hierna aangeduid. Deze regeling is insgelijks van toepassing voor de gemene delen, welke zich binnenshuis in de appartementen bevinden.

Hetzelfde geldt voor de privatieve delen, zoals de inkomdeuren van de appartementen en van de andere particuliere lokalen, de ramen (zowel de omlijsting als het glas), luiken en alle delen zichtbaar vanuit de straat, zelfs voor de schildering en in het algemeen voor al hetgeen betrekking heeft op de harmonie van de bouw.

De gemene zaken zullen niet kunnen verdeeld noch gedeeld worden. De gemene zaken zullen niet kunnen vervreemd worden, bezwaard met wezenlijke rechten of inbeslagnemingen, dan wel samen

en met de appartementen waarvan zij een afhankelijkheid vormen en slechts voor het zoveelste aandeel aan ieder dezer toegekend.

Het grondpandrecht en ieder ander zakelijk recht gevestigd op een appartement bezwaart van rechtswege de breuk der gemene delen welke er aan toegekend zijn.

GENOT.-

§ 1. Iedere mede-eigenaar heeft het recht te genieten van zijn appartement, als van zaken die hem in volle eigendom toebehoren, binnen de grenzen bepaald bij huidig statuut, en op voorwaarde de rechten der andere mede-eigenaars niet te schaden noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou brengen.

§ 2. Hij mag ten volle beschikken van zijn privaat appartement zonder andere pleegvormen van degene welke normaal voor zulke verrichtingen voorzien zijn.

§ 3. Hij mag gebruik maken van zijn appartement volgens de meest brede opvatting op voorwaarde zich te gedragen naar alle politieverordeningen welke voor de gemeente van de ligging van het goed geldig zijn.

§ 4. Voor al hetgeen niet voorzien is door de wet of door de politiereglementen zullen de mede-eigenaars zich te gedragen hebben naar de bepalingen van volgende artikels.

§ 5. De mede-eigenaars hun huurders, de dienstboden en andere gebruikers van het eigendom zullen steeds het eigendom als goede burgers en fatsoenlijk moeten bewonen en er van genieten volgens de wettelijke term van "goede huisvader".

Zij zullen ervoor moeten zorgen dat de rust in het eigendom nooit gestoord wordt door hun familiegenoten, lieden in hun dienst, hun dienstboden, hun huurders of bezoekers.

§ 6. De huurcontracten welke de eigenaars of vruchtgebruikers zouden toestaan of de contracten van bruiklening moeten melding maken van de verplichting door de huurders op zich genomen te wonen als goede burgers, fatsoenlijk en met de zorgen van een goede huisvader, het al gelijkvormig de bepalingen in tegenwoordig reglement van mede-eigendom vervat, van dewelke zij verklaren kennis genomen te hebben op straf van verbreking van de afgesloten contracten, nadat de ten laste gelegde feiten op regelmatige wijze zouden bestatigd zijn.

Indien een eigenaar zich niet zou schikken naar de beslissingen van de vergadering, zal deze hem de betaling kunnen opleggen van een som van honderd frank per dag vertraging na de betekening van de beslissing der vergadering en het bedrag van deze dwanggeldten zal in het reservefonds gestort worden, het alles zonder afbreuk te doen aan alle beslissingen der vergadering welke bij meerderheid der stemmen zouden genomen worden.

Ieder appartement mag slechts betrokken worden door de leden van eenzelfde gezin, hun genodigden en hun dienst boden.

§ 7. Het eigendom bestemd zijnde voor bewoning door gegoede lieden, zo is het ieder eigenaar van een appartement verboden hetzelfde te verdelen in meerdere appartementen.

§ 8. De aanhorige kelders of bergplaatsen mogen niet verkocht worden dan aan eigenaars van appartementen van het gebouw; zij mogen niet verhuurd worden dan aan gebruikers van het gebouw, eigenaars of huurders. De eigenaars mogen hun kelders onder elkander verwisselen of wederzijds afstaan.

UITZICHT VAN HET GEBOUW.-

§ 1. De eigenaars zullen er voor zorgen aan het gebouw een uitzicht te geven van burgerhuisvesting en van goede smaak in al zijn onderdelen.

§ 2. De gemene delen, namelijk de inkomhal, de trappen en gangen zullen steeds doorgang moeten verlenen zodat het niet toegelaten zal zijn aan de muren iets op te hangen noch in die plaatsen gangen of trappenhuisen gelijk welk voorwerp te plaatsen.

Dit verbod slaat voornamelijk op rijwielen en kinderwagens.

INWENDIGE ORDE.-

§ 1. De eigenaars mogen geen hout zagen, klieven of kleinmaken dan in de kelders.

Het hout, kolen en andere brandstoffen welke zouden benuttigd worden mogen slechts in de voormiddag tot elf uur bovengebracht worden.

§ 2. Tapijten, voden en opneemdoeken zullen nooit mogen uitgeklopt worden door de vensters. Zij zullen daartoe aan een reinigingsinstelling moeten toevertrouwd worden of behandeld met een stofzuiger.

§ 3. In de gangen of op de overlopen, zullen nooit huishoudelijke werken, zoals tapijtborstelen, beddenverzorging, reinigen van klederen en meubelen, blinken van schoenen enzovoorts mogen uitgevoerd worden.

§ 4. Het is uitdrukkelijk en ten strengste verboden aan eigenaars en/of huurders, hetzij welk dier ook te houden.

§ 5. Radio's en muziekinstrumenten zullen mogen bespeeld worden of gebruikt volgens de politiereglementen doch het wordt aanbevolen de mede-eigenaars en de geburen niet te storen.

§ 6. Indien elektrische toestellen in het gebouw gebruikt worden welke storingen verwekken, zullen deze toestellen moeten voorzien worden van het nodige ten einde dit euvel te doen ophouden of te verminderen, zodanig dat een goede en zuivere radio-ontvangst mogelijk zij.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degenen welke desgevallend de lift en/of centrale verwarmingsinstallaties bedienen en deze dienstig voor stofzuigers, boenmachines, koelkasten en andere huishoudelijke toestellen.

§ 7. De mede-eigenaars en huurders mogen geen dieren houden, behoudens deze toegelaten door de **syndicus**, welke zich zal gedragen naar een algemene lijn, vastgesteld door de algemene vergadering. De **syndicus** mag steeds beslissen een eerst verleende toelating in te trekken indien hij oordeelt dat de orde en de stilte gestoord worde of dat er door het feit van het dier nadeel berokkend wordt aan andere mede-eigenaars. Zijn beslissing desaangaande zal door eenvoudig schrijven bekendgemaakt worden.

De eigenaar welke zich desaangaande niet onderwerpt aan de bevelen der algemene vergadering of van de **syndicus** zal een boete oplopen van honderd frank per dag vertraging, vanaf de dag van de betekening der beslissing. De vergadering heeft het recht het dier door de maatschappij voor dierenbescherming te doen weglaten. De betaalde boete komt ten goede aan de algemene kas.

BETREKKING VAN HET EIGENDOM EN VERHUIZING.-

§ 1. Het inbrengen van meubels of verhuizing ervan zal slechts mogen geschieden langs de buitenkant van het gebouw bij middel van een speciaal daartoe bestemd ophijstoestel en zal aan een bekwaam vakman moeten worden toevertrouwd.

Alle beschadigingen toegebracht aan de voorgevel of aan andere delen van het gebouw, in de loop van verhuizingen, zullen moeten vergoed worden door de betrokken eigenaar en dit op eenvoudig verzoek hem door de **syndicus** overgemaakt, mits voorlegging van rechtvaardigende rekeningen.

Voor het geval dat het een verhuizing van weinig belang zou hebben, zal het toegelaten zijn gebruik te maken van het trappenhuis doch slechts voor zoveel er volstreekte noodzakelijkheid bestaat en op vertoon van een toelating uitgaande van de **syndicus**. In dit geval zal er voorafgaandelijk een onderzoek van het trappenhuis en de inkom ingesteld worden derwijze dat alle gebeurlijke aangerichte beschadiging juist zou kunnen vastgesteld worden.

§ 2. Het is aan de kinderen verboden te spelen op de trappen, inkomhal, doorgangen en gebeurlijk de lift.

BESTEMMING DER PLAATSEN.-

§ 1. Het is verboden in het eigendom welkdanig handel uit te oefenen.

§ 2. Het is verboden enige publiciteit op het eigendom te hechten, noch aan de vensters en deuren, noch op trappen en vestibules. Geen enkele melding zal op het gebouw aangebracht worden tenzij dat op de bijzondere inkomdeur van ieder appartement het toegelaten zal zijn een plaat te hechten met aanduiding van de naam, het beroep en nuttige inlichtingen van de bewoner van het appartement. Er mag nochtans machtiging verleend worden aan de voorgevel nuttige inlichtingen aan te brengen voor ieder eigenaar en/of huurder van een appartement die een vrij beroep uitoefent.

§ 3. Geen enkele opslagplaats van gevaarlijke ontvlambare, ongezonde of hinderlijke stoffen zal in het eigendom toegelaten zijn. De bewoners zullen er eveneens voor zorgen dat er zich in de kelders noch elders zaken, stoffen of eetmiddelen in staat van ontbinding zouden bevinden.

VERLICHTING –BELLEN - BRIEVENBUSSEN.-

§ 1.- De verlichting van de trapzaal en gemeenschappelijke doorgangen zal op gemeenschappelijke kosten der eigenaars geschieden.

§ 2.- Aan de gemene ingang deur van het eigendom is er een bellenplaat voorzien met een bedieningsknop voor elk appartement, waarnevens ieder eigenaar of bewoner van een appartement een plaatje kan aanbrengen de verdieping en de naam van de eigenaar of bewoner aanduidend waarvan het model zal goedgekeurd worden door de **syndicus**.

Ieder eigenaar beschikt over een bedieningsknop waardoor het hem mogelijk is de ingang deur van uit zijn appartement te openen.

§ 3.- Voor ieder eigenaar of bewoner is er een brieven bus voorzien.

HOOFDSTUK III.- ONDERHOUD.- HERSTELLINGEN. - VERANDERINGSWERKEN.-

§ 1. Veranderingen werken aan gemene zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars, onder toezicht van de architect of een ander bevoegd persoon, daar de algemene vergadering aan te duiden.

De beslissingen daaromtrent zullen genomen worden met **gekwalificeerde** meerderheid van stemmen.

§ 2. De stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw zullen slechts mogen gewijzigd worden bij beslissing der algemene vergadering, zich uitsprekende bij **gekwalificeerde** meerderheid van stemmen. Dit betreft onder andere de ingang deur, de deuren der appartementen en der andere bijzondere lokalen, de vensters, de leuning, de balkons en al de delen welke vanuit de straat zichtbaar zijn, zelfs voor wat betreft de buitenschildering.

§ 3. De herstellingen die een dringend karakter vertonen, zoals het springen van water- en gasleidingen, buitengeleidingen, goten enzovoorts, zullen van rechtswege en zonder bijzondere toelating door de **syndicus** mogen uitgevoerd worden.

De werken die noch dringend, noch noodzakelijk zijn, zullen besloten worden door de algemene vergadering der eigenaars. Noodzakelijke herstellingen die geen dringend karakter vertonen, zullen insgelijks besloten worden door de algemene vergadering der eigenaars en uitgevoerd worden op haar bevel. Het alles bij **gekwalificeerde** meerderheid van stemmen der tegenwoordige mede-eigenaars.

§ 4. De mede-eigenaars zullen langs hun appartementen en kelders toegang moeten verschaffen om alle herstellingen en onderhoudswerken van de gemene delen uit te voeren.

Buiten de dringende gevallen zal die toegang niet kunnen gevorderd worden tussen de eerste juli en de dertigste september.

Indien de eigenaars of gebruikers zich verwijderen en afwezig blijven, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement te overhandigen aan een mandataris die de gemeente waar het eigendom gelegen is bewoont, en de naam en het adres van de mandataris aan de **syndicus** mede te delen, om ingeval van nood toegang te kunnen verlenen. Er wordt aanbevolen een sleutel onder gezegelde omslag aan de **syndicus** af te geven.

§ 5. De eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemene zaken moeten dragen, waarover zal beslist zijn zoals hoger gezegd, in verhouding van de hun toebehorende gemene delen, behoudens wat betreft de herstellingen, de onderhoudskosten en het elektrisch verbruik, verzekeringen en abonnementen aan en van de lift, waarvoor een bijzondere regeling getroffen wordt, zoals hierna onder ten zesde vermeld.

HOOFDSTUK IV.- BEHEER VAN HET EIGENDOM.-

Voor zover het gemene belangen betreft, zijn de mede-eigenaars gezamenlijk oppermachtige meesters inzake het beheer van het eigendom.

A. VERGADERING DER EIGENAARS.-

§ 1. De algemene statutaire vergadering wordt van ambtswege ieder jaar gehouden, **tussen 15 en 31 maart**, op dag en uur en in de plaats aangeduid door de **syndicus**.

Buiten gezegde verplichte bijeenkomst, wordt de vergadering bijeengeroepen op vordering van de **syndicus**, telkens **als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen**.

Onverminderd het voorgaande, 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 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.

§ 2. 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, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom 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. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

§ 3. De dagorde wordt opgemaakt door degene die bijeenroept. Alle punten van de dagorde zullen klaar en duidelijk moeten aangestipt worden.

De beraadslagingen zullen slechts mogen gehouden worden over de punten op de dagorde gebracht; nochtans staat het de vergadering vrij naar goeddunken zulke zaken te bespreken welke zij verkiest te bespreken, doch over geen enkel der alzo besproken punten kan een beslissing genomen worden welke bindend zou zijn.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6; § 3 B.W. 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.

§ 4. 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.

§ 5. 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.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts 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 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 beraadslagen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar 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 beraadslagen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

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

§ 7. De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

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.

§ 8. 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.

§ 9. A. De algemene vergadering beslist :

1° bij meerderheid van drie vierden 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) 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 B.W.

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 elke 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.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

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

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve 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.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

a) over iedere 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 of van een deel daarvan;

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 B.W.;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid B.W., 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.

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

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

C. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede 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.

§ 10. 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 syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en dat ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden, en bezorgt deze binnen diezelfde

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

Gezegd register zal steeds door de **belanghebbenden** mogen ingezien worden, en zij zullen er zonder verplaatsing kopij van mogen nemen, ter plaatse door de algemene vergadering voor de bewaring aangewezen, en in tegenwoordigheid van de **syndicus** die met de bewaring ervan gelast is, zoals deze insgelijks gelast is met de bewaring van de andere documenten die het beheer van het goed betreffen.

§ 11. De algemene vergadering is oppermachtig voor wat betreft het algemeen beheer en het bestuur der gemene delen. Zij neemt alle beslissingen, welke zij nodig oordeelt tot de instandhouding en het onderhoud van het eigendom.

Zij benoemt de **syndicus** en herroept zijn mandaat, stelt de kredieten vast, onderzoekt de uitgaven, geeft ontlasting aan de **syndicus** over zijn beheer, in één woord, zij neemt alle beslissingen in het kader van dit reglement en voert haar wil uit volgens de regels der stemmingen, waarvan sprake hierna.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. Het mandaat van de commissaris van de rekeningen omvat de controle op de facturen, bankuittreksels, de afrekening en de balans.

§ 12. De beslissingen door de geldig samengestelde vergadering genomen, betreffende punten voorkomend op de dagorde, zijn bindend voor al de mede-eigenaars, hetzij zij wel of niet vertegenwoordigd waren.

B. DE SYNDICUS.-

§ 1. De vergadering draagt haar machten over aan een **syndicus**, die haar vertegenwoordigt en gelast is met de uitvoering der beslissingen, zowel voor het dagelijks beheer als voor het algemeen bestuur van het goed.

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

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.

§ 2. 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.

§ 3. De **syndicus** vertegenwoordigt dus alléén en tegenover wie ook, de algemeenheid der eigenaars en dit als enige gevolmachtigde.

§ 4. De **syndicus** vertegenwoordigt de eigenaars tegenover alle derden, zo als eiser, dan als verweerder.

Om in rechte te treden, zal hij moeten gedekt zijn door de algemene vergadering, zonder dat hij nochtans tegenover de overheid of tegenover derden daarvoor het bewijs zal moeten voorbrengen.

§ 5. De **syndicus**, wiens bezoldiging door de algemene vergadering zal vastgesteld worden, is belast met het bijhouden van het register der beraadslagingen van de vergadering.

§ 6. De **syndicus** zal de rekenplichtige boeken bijhouden, namelijk:

a) het dagboek en het grootboek waarin alle inkomsten en uitgaven zullen ingeschreven worden, alsmede de rekeningen der eigenaars, met aanduiding van het debet en het credit van iedere eigenaar.

- b) het rekeningenboek van ingekomen stukken waarin al de ontvangen facturen geboekt worden.
- c) de staat der verdeling der uitgaven en de sommen door de eigenaars te betalen.

§ 7. Driemaandelijks zal de **syndicus**, samen met de maandelijksse balans, deze staat van verdeling der uitgaven met hun toekenning aan iedere eigenaar ter inning voorleggen.

§ 8. Jaarlijks zal de **syndicus** een algemene inventaris der voorwerpen en gelden opmaken. Hij maakt de rekenplichtige toestand op en legt dezer ter ontlasting voor aan de algemene vergadering.

§ 9. **Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht :**

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° 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;

4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 B.W. , over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.;

7° 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;

8° 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;

9° 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;

10° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) B.W., bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° 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 toezichhoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° 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;

15° 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 B.W., van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° 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.

§ 10. 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 welomschreven doeleinden.

§ 11. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

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

HOOFDSTUK V.- VERDELING DER LASTEN.-

A. BEPALING UIT DE BASISAKTE.-

Ten einde het beheer van het eigendom en de afrekeningen tussen de mede-eigenaars te vergemakkelijken en te vereenvoudigen, worden de kosten der onderhouds- en herstellingswerken en andere beheerskosten onderverdeeld in volgende rubrieken "ALGEMENE KOSTEN" en "KOSTEN APPARTEMENTEN".

A. In de rubriek "ALGEMENE KOSTEN", worden gerangschikt de kosten van onderhouds- en herstellingswerken en andere beheerskosten, welke betrek hebben op:

- a) de geheelheid van de grond, zo bebouwd als onbebouwd.
- b) de scheidingsmuren en afsluitingen met aanpalende eigenaars.
- c) de eventuele kosten en vergoedingen van diegene die het beheer van het eigendom zal waarnemen.
- d) de kosten van verzekeringen tegen brandgevaar van het gebouw, verhaal der geburen, burgerlijke aansprakelijkheid enzovoorts.
- e) de scheidingsmuren en afsluitingen tussen de gemene delen en de privatieve delen, tenzij het steunmuren betreft welke in de rubriek "kosten appartementen" worden gerangschikt.
- f) het dak in zijn geheel.

g) de grondvesten, steunmuren en het betonnen geraamte van het gebouw, ter uitzondering van de voor- en achtergevel, welke gerangschikt worden in de kosten "rubriek appartementen".

h) alle leidingen, afleidingen, rioleringen, afvoerbuizen, goten, voor zoveel zij ten uitsluitende dienst zijn van gans het gebouw.

Al de kosten van tegenwoordige rubriek worden verdeeld in duizend/duizendsten en worden, behoudens verder voorziene afwijkingen ten laste gelegd van al de mede-eigenaars van gans het gebouw, in verhouding van hun quotiteiten welke zij bezitten in de gemene delen, zoals deze quotiteiten onder hoofdstuk III **in de basisakte** werden vastgesteld.

B. In de rubriek "KOSTEN APPARTEMENTEN", worden gerangschikt de kosten van de onderhouds- en herstellingswerken en andere beheerskosten, welke betrek hebben op

a) de scheidingsmuren en afsluitingen tussen de gemene delen en de privatieve delen, tenzij het steunmuren betreft welke in de rubriek "ALGEMENE KOSTEN" werden gerangschikt.

b) de voorgevel aan de straat, doch niet inbegrepen de ramen, de glasruiten, luiken, zonneblinden alsmede de garagepoorten welke privatieve delen zijn en ook niet inbegrepen de oprit naar de garages van de voorkant waarvan de kosten van onderhoud, herstelling en gebeurlijke vervanging uitsluitend ten laste vallen van de eigenaars van de garages langs de voorkant.

c) de achtergevel van het gebouw, doch niet inbegrepen de garagepoorten van de garages langs de achterzijde dewelke privatieve delen zijn.

d) het onrechtstreeks spoelstelsel.

e) diegene der gemene delen welke hierboven onder hoofdstuk 1 aangeduid werden als zijnde dienstig tot het uitsluitend gebruik en genot van de appartementen.

f) alle algemene leidingen, rioleringen, afvoerbuizen, goten, schouw-, verluchtungs- en verlichtingspijpen, voor zover zij ten uitsluitende dienst staan van de appartementen.

Al de kosten van tegenwoordige rubriek "kosten appartementen", worden behoudens de verder voorziene afwijkingen verdeeld in negenhonderd dertig/negenhonderd dertigsten en zijn ten uitsluitende last van al de mede-eigenaars van de appartementen in verhouding van hun aandelen in de gemene delen.

B. GEMENE LASTEN.-

§ 1. Al de lasten van onderhoud en herstellingen en de lasten voortspruitende uit gemene behoeften zullen door de mede-eigenaars gedragen worden, in verhouding met hun aandelen in de gemene zaken, uitgezonderd desgevallend de lasten betreffende de lift, waarvoor de verdeling geregeld wordt zoals **infra** gezegd.

§ 2. Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven zijn de mede-eigenaars verplicht op eerste verzoek van de **syndicus** een provisie te storten door de algemene vergadering vast te stellen.

Indien de vooropgestelde provisies onvoldoende mochten blijken, kan het bedrag ervan worden aangepast op initiatief van de **syndicus** en mits goedkeuring door de algemene vergadering.

Dit provisie-bedrag blijft gehecht aan en maakt deel uit van ieder appartement en kan niet teruggevorderd worden, zelfs niet in geval van verkoping, de bijdragen in de kosten en uitgaven kunnen nooit aangerekend worden op de provisie-bedragen welke enkel dienen als waarborg en niet als dekking voor kosten en uitgaven.

§ 3. Tot dekking van de buitengewone uitgaven mag een reservefonds aangelegd worden. Daartoe stort iedere mede-eigenaar een maandelijkse bijdrage waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Deze bedragen worden op een termijnrekening geplaatst en de **syndicus** vermeldt ze in zijn driemaandelijke afrekening.

§ 4. De rekeningen der gemene lasten en uitgaven worden driemaandelijks door de **syndicus** opgemaakt. Deze rekeningen zullen aan de eigenaars overhandigd worden, die ze binnen de acht dagen zullen moeten aanzuiveren.

Bij gebrek aan betaling, zal de **syndicus** binnen de drie dagen een aanmaning toezenden.

Bij gebrek door een eigenaar de door hem verschuldigde sommen te betalen, hetzij voor het provisie-bedrag, hetzij voor zijn aandeel in het reservefonds of zelfs voor alle andere kosten, zal de **syndicus**

veertien dagen na het verzenden van een aangetekend schrijven, aan de in gebreke gebleven eigenaar, de toevoer van elektriciteit, gas en water het betrokken appartement bedienende mogen afsluiten. Dit beding is essentieel en ten strengste op te nemen.

Alvorens de gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de **syndicus** daartoe het akkoord moeten bekomen van de vergadering, maar hij zal daarvan geen rekenschap moeten geven noch aan derden, noch aan de rechtbanken.

De sommen verschuldigd door een in gebreke blijvende eigenaar, zullen intrest opbrengen ten voordele van de gemeenschap aan de intrestvoet geldig inzake handelsovereenkomsten.

Zolang de betrokken eigenaar in gebreke blijft, zullen de overige eigenaars, in verhouding met hun rechten in de gemene delen, zulke bedragen moeten storten als noodzakelijk om de toegang der gemeenschappelijke diensten in stand te houden, een goed beheer te verzekeren en de gemene delen te onderhouden.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is, zal de **syndicus** het recht hebben de huurprijzen te innen tot beloop der verschuldigde bedragen.

De **syndicus** is daartoe van rechtswege ten volle afgevaardigd en zal de geldige kwijting van de ontvangen sommen mogen afleveren; de huurder zal zich hiertegen niet kunnen verzetten en hij zal tegenover zijn verhuurder vrijgesteld zijn over de sommen waarvan hem kwijting werd gegeven door de **syndicus**.

Voor zoveel als nodig wordt er ook bepaald dat, ingeval van verhuring van privatieve lokalen, de eigenaar steeds zelf verantwoordelijk zal blijven tegenover de onverdeeldheid voor de regelmatige betaling van zijn aandeel in alle gemeenschappelijke kosten. Het feit, dat ingevolge de huurvoorwaarden, de huurder gehouden is de betaling te doen van een aandeel in de gemeenschappelijke uitbatingskosten, kan door de eigenaar aan de onverdeeldheid niet tegengesteld worden.

Indien een mede-eigenaar, om gelijk welke reden, zijn onkosten volgens de afrekeningen niet betaalt, zal buiten de maatregelen voorzien hiervoor, de **syndicus** gemachtigd zijn de niet-betaalde kosten tot na invordering, over al de mede-eigenaars te herverdelen, en te hunnen laste in te vorderen.

Deze maatregel zal van toepassing zijn, nadat drie maand verlopen zijn na het verstrijken van de driemaandelijke afrekening, en nadat de betrokkenen, per aangetekende brief een laatste maal in mora gesteld zijn, veertien dagen voor het nemen van bedoelde maatregel.

C. BELASTINGEN.-

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door het beheer op elke privatieve eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun duizendsten in de gemene delen in het onroerend goed.

D. CENTRALE VERWARMING.-

Het eigendom wordt voorzien van een instelling van centrale verwarming en een instelling van warmwaterbedeling met een gezamenlijke stookketel.

Deze instellingen zijn ten uitsluitende dienst van de negen appartementen.

De centrale verwarming zal in principe in werking gesteld worden van één oktober tot eenendertig mei doch zij kan ook in werking gesteld worden op andere perioden van het jaar bij beslissing van de algemene vergadering der eigenaars van de appartementen, beslissing te nemen bij meerderheid van stemmen.

De centrale warmwaterbedeling is ten uitsluitende dienst van de appartementen. Zij wordt gans het jaar door in werking gesteld.

De verbruikskosten der nodige brandstof voor de centrale verwarming en de warmwaterbedeling zullen tussen de mede eigenaars der appartementen verrekend worden als volgt:

- twintig ten honderd van het totaal bedrag der verbruikskosten worden aanzien als betrek hebbende op de warmwaterbedeling en op de verwarming der gemene delen der appartementen en zullen ten uitsluitende last zijn van al de mede-eigenaars van de appartementen, zoals hierboven gezegd onder rubriek "kosten appartementen".

- de overige tachtig ten honderd worden aanzien als betrek hebbende op de verwarming der privatieve lokalen en zullen aan de mede-eigenaars aangerekend worden op basis van de warmteters waarvan iedere radiator zal voorzien zijn.

Al de andere kosten der centrale verwarming zoals onderhoud, herstellingen en eventuele gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de stookketel, leidingen, vergaarbak, radiatoren en leidingen (ter uitzondering der radiatoren en leidingen in de privatieve lokalen en welke als dusdanig deel uitmaken van de privatieve lokalen) zijn ten laste van al de mede-eigenaars der appartementen en zulks in de verhouding hierboven reeds aangeduid onder "kosten appartementen".

E. GAS EN ELEKTRICITEIT.-

In het eigendom zullen volgende afzonderlijke meters opgesteld worden:

a) Voor gas- en elektriciteitsverbruik van ieder appartement en garage. Het verbruik van deze meters is ten laste van de eigenaar van ieder appartement en garage.

b) Voor elektriciteitsverbruik van al de andere gemene delen van de appartementen. Het verbruik van deze meter is ten uitsluitende last van de eigenaars der appartementen.

F. KOUDWATERBEDELING.-

Behoudens tegenstrijdige verdelingsmodaliteiten van de uitbatende waterbedelingsmaatschappij, zullen de kosten van waterverbruik tussen de mede-eigenaars verrekend worden op basis van het aantal waterkranen opgesteld zowel in de privatieve lokalen als in de gemeenschappelijke delen.

G. LIFT.-

Indien het eigendom bediend wordt door een lift, zullen de uitgaven die hierop betrekking hebben, als volgt verdeeld worden:

- de onderhoudskosten en het elektrisch verbruik, de herstellingen, de verzekeringen en abonnementen, alsmede alle bijkomende kosten, zullen verdeeld worden, enkel en alleen tussen de mede-eigenaars van de verdiepingen, ieder voor een gelijk deel.

Het gelijkvloers wordt aldus uitgesloten in de tussenkomst van voormelde uitgaven.

Het beloop dezer kosten en uitgaven van alle aard, betreffende de lift, zullen aldus niet verdeeld worden in duizendsten, doch volgens de speciale manier, hiervoor bepaald.

HOOFDSTUK VI.- VERZEKERINGEN.-

A. ALGEMENE BEGRIPPEN.-

Beginselen.-

De verzekering kan tot voorwerp hebben:

a) het gebouw en de zaken die er in ondergebracht zijn;

b) de burgerlijke verantwoordelijkheid die uit verschillende oorzaken op de eigenaars kan rusten en op het door de gemeenschap aangesteld personeel.

Gedekte risico's - Verzekerde belangen.-

De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren risico's en de bedragen voor dewelke zij dienen verzekerd te zijn.

Deze bedragen zullen aan een indexatie-clausule onderworpen worden.

Buiten de in paragraaf 2 en 3 te noemen verzekeringen die verplicht dienen te worden afgesloten, is de algemene vergadering bevoegd andere door haar te bepalen verzekeringen aan te gaan.

Vertegenwoordiging van de eigenaars - Onderschrijving van polissen.

Ten opzichte van de verzekeraars, vertegenwoordigt de **syndicus** van rechtswege de mede-eigenaars. Te dien einde behoeft hij van geen voorafgaandelijke beslissing van de algemene vergadering blijk te geven.

De **syndicus** sluit de verzekeringsovereenkomsten af, betaalt de premies en ontvangt de schadevergoedingen in naam van de mede-eigenaars en geeft er kwitantie over.

De eerste polissen mogen door de naamloze vennootschap verkoopster onderschreven worden bij een solvabele maatschappij van haar keuze, voor een maximum duur van tien jaar.

Betaling der premies - Extra-premies.-

De premies van de verzekeringscontracten die de algemene vergadering beslist te onderschrijven of die door de naamloze vennootschap verkoopster werden afgesloten, worden tot de algemene lasten gerekend in dewelke door alle mede-eigenaars dient te worden bijgedragen in verhouding van hun

rechten van mede-eigendom, tenzij het reglement van mede-eigendom voor bepaalde premies een andere verdeling voorziet.

Indien, naar aanleiding van het door een medebewoner van het gebouw uitgeoefend beroep of van om het even welke oorzaak aan dezelfde toe te schrijven, extra-premies of aanvullende premies verschuldigd zijn, blijven deze voor rekening van de belanghebbende mede-eigenaar, behoudens zijn eventueel verhaal tegen de gebruiker.

Polissen.-

Ieder der mede-eigenaars kan op zijn kosten aflevering vragen van een exemplaar van de afgesloten polissen.

Hetzelfde geldt voor de gebruikers wanneer het een assurantie betreft waarvoor de premies of extra-premies geheel of ten dele te hunnen lasten vallen.

Overschot of tekort van schadevergoeding.-

Indien na herstel van het beschadigde, een overschot of tekort aanwezig blijkt te zijn, wordt dit overschot of dit te kort verrekend in de driemaandelijke afrekening, in verhouding tot ieders aandeel in de mede-eigendom.

B. VERZEKERING VAN HET GEBOUW.-

Te verzekeren risico's.-

a.- Tegen de gevaren van beschadiging of vernietiging van het gebouw door brand of storm en tegen de waterschade, wordt een collectieve verzekeringspolis afgesloten bij een maatschappij gekend om haar solvabiliteit.

De verzekeringspolis dekt zowel de gemeenschappelijke als de privatieve delen.

De verzekerde bedragen worden desgevallend over de privatieve delen verdeeld naar evenredigheid van het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw verbonden aan de respectieve privatieve delen.

b.- Het risico brandschade omvat tevens de aanverwante risico's zoals voorzien in de type brandpolissen (algemene voorwaarden 1936 met latere herzieningen) en onder andere:

- kosten van de opruimings- en/of slopingswerken;
- inslag van bliksem;
- ontploffing door gas, damp en andere oorzaken;
- elektriciteitsrisico's;
- neerstorting van vliegtuigen;
- verhaal van de huurders of gebruikers en van de geburen;
- onbruikbaarheid van onroerende goederen;
- schade aan het verzekerde goed of vermindering van zijn waarde door het water of andere blussingsmiddelen.

c.- De verzekering dekt eveneens de eigenaars en de gebruikers tegen het verhaal der geburen, onverschillig of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijk deel, in een privatieve ruimte of in een ruimte tegelijk welke titel gebruikt door een eigenaar van een kavel of een derde.

d.- Wat hun onderlinge betrekkingen betreft, verzaken de eigenaars uitdrukkelijk alle verhaal tegen een van hen of tegen de gemeenschap, wanneer de schade voortkomt uit brand in een ander deel van het perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaat is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft.

e.- De eigenaars verplichten zich er voor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels alle verhaal verzaken zo tegen hen zelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien bij het vorig artikel.

Niet naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

Indien meer dan drie/vierde van het gebouw in huur wordt gegeven verzaken de mede-eigenaars alle verhaal tegen de huurders wegens artikel 1732 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

f.- De verzekering tegen waterschade betreft de schade van binnenuit veroorzaakt door water aan de gemeenschappelijke en de privatieve delen.

Aanvullende verzekering.

Indien een eigenaar van oordeel is dat de verzekeringen door de algemene vergadering aangegaan ontoereikend zijn, staat het hem vrij om op eigen kosten, bij dezelfde verzekeraar een aanvullende verzekering af te sluiten.

Deze aanvullende verzekering kan onder meer dekken:

- a) bijkomende bedragen, wanneer de eigenaar van oordeel is dat de verzekerde bedragen te laag zijn, of wanneer hij verbeteringen aan zijn privé-goed heeft aangebracht.
- b) andere niet door de algemene vergadering in aanmerking genomen gevaren.

In deze gevallen heeft de eigenaar alleen recht op de uitkering die wegens de aanvullende verzekering mocht geschieden.

Uitkering der schadevergoedingen.

De schadevergoedingen worden door de syndicus ontvangen die er geldig kwitantie over verleent, behoudens het recht van de algemene vergadering onderrichtingen aan de syndicus te geven voor het storten van de vergoeding aan een bepaalde instelling.

Onverminderd het in het volgend hoofdstuk (VII) bepaalde geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de **syndicus** onder het toezicht van de algemene vergadering en de architect van het gebouw.

Indien de schadevergoeding niet toereikend is voor herstel of heropbouw, draagt ieder der eigenaars in het tekort bij, naar verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Privé roerende voorwerpen.-

Iedere bewoner moet op zijn kosten zijn inboedel voor een toereikend bedrag verzekeren, tegen brand, waterschade en andere ondergeschikte gevaren hiervoren vermeld.

C. VERZEKERING DER BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID.-

Beginsel.

Er wordt een verzekering van de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars afgesloten. Bovendien wordt in de hierna te noemen gevallen de verzekering van de verantwoordelijkheid verplicht aangegaan:

- a) schade veroorzaakt door instorting (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) zonder onderscheid tussen gemeenschappelijke en privatieve delen;
- b) schade veroorzaakt door gemeenschappelijke hystoestellen;
- c) schade veroorzaakt op basis van artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek wegens het door de gemeenschap aangeworven personeel.

De desbetreffende verzekeringspolis dient volgende clausule te voorzien:

"Worden als "derden" aangezien de eigenaars, de gebruikers te welken titel ook, de syndicus, de conciërge, de personen ten dienste van de gemeenschap of van een bewoner van het gebouw."

Schadegevallen - vergoedingen.

De schadevergoedingen worden door de syndicus gebruikt tot herstel van de schade geleden door het slachtoffer.

Indien de vergoeding niet toereikend is, wordt het tekort door de **syndicus** met alle rechtsmiddelen gevorderd van de dader van de schade of van hem die burgerlijk aansprakelijk wordt gesteld voor de schade.

HOOFDSTUK VI.- Vernieling van het gebouw.-

Totale en gedeeltelijke vernieling.

Het gebouw kan totaal of gedeeltelijk vernietigd worden. Voor het beoordelen van de vernietiging komen enkel de gemeenschappelijke delen in aanmerking. Gedeeltelijk is de vernietiging die maximum de drie/vierden van het gebouw bereikt, de waarde van de grond niet meegerekend.

De graad van vernietiging wordt desnoods door een expert aangeduid door de algemene vergadering bij **volstrekke** meerderheid van stemmen, vastgesteld. De expert vergelijkt de waarde van wat vernield en wat onbeschadigd bleef. Bij gebrek aan akkoord omtrent de keuze van een expert, wordt deze aangeduid door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, op verzoek van de meest gereede partij.

Verplichting tot heropbouw.-

Hoe hoog de graad van de vernietiging ook moge wezen, zijn de eigenaars in beginsel tot heropbouw verplicht. De wederopbouw geschiedt op basis van de oorspronkelijke plannen.

Besluit van niet-heropbouw.-

De algemene vergadering, beraadslagende in de voorwaarden **supra** voorzien kan echter binnen de vier maanden na het zich voordoen van het ongeval besluiten dat er niet tot heropbouw wordt overgegaan. In dit geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en herneemt eenieder zijn private rechten. De gemeenschappelijke zaken worden geliciteerd in de voorwaarden vastgesteld door de algemene vergadering en de behaalde prijs wordt samen met de assurantievergoedingen onder de eigenaars verdeeld naar evenredigheid van hun respectieve aandelen.

Bijdrage in de kosten van heropbouw.-

De mede-eigenaars dragen bij in de kosten van heropbouw naar evenredigheid van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen. De eigenaars verbinden zich hun bijdrage te voldoen overeenkomstig de voorwaarden van het werkaannemingscontract. Elke betaling die niet geschiedt binnen de gestelde termijn zal verhoogd worden met een intrest gelijk aan de discontovoet van de Nationale Bank van België verhoogd met twee %. De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van eenieders aandeel te vorderen, vooraleer tot het uitvoeren der werken over te gaan.

Dwangmiddelen. -

Indien een eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van heropbouw te betalen, kan hij hiertoe door zijn medegerechtigden door alle rechtsmiddelen gedwongen worden.

De in gebreke blijvende kan verplicht worden aan de mede eigenaars, die het verlangen, afstand te doen van al zijn rechten in het onroerend goed.

Bij gebrek aan akkoord, wordt de afstandsprijs bepaald door een deskundige, daartoe aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, op verzoek van de meest gereede partij.

HOOFDSTUK VII.- RECHTSVORDERINGEN, TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT.-

A. RECHTSVORDERINGEN.-

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 B.W., heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is 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 rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

§ 2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

§ 3. Iedere mede-eigenaar 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 mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

§ 4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en 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 een van de vorderingen bedoeld in de §§ 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 mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

1° 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;

2° 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 mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

§ 8. In afwijking van artikel 577-2, § 7 B.W., wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

§ 9. In afwijking van artikel 577-2, § 7 B.W., wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

B. TEGENSTELBAARHEID.-

§ 1. 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 mede-eigendom.

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.

§ 2. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

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

Het reglement van orde kan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de 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 orde en van het register, 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 mede-eigenaars 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 ontslaan 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.

Ieder 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 wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van 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 drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

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

C. OVERDRACHT.-

§ 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 kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

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

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

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

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang 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 kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs

van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

§ 6. 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 schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

HOOFDSTUK VIII.- ONTBINDING EN VEREFFENING.-

A. ONTBINDING.-

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

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

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

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

B. VEREFFENING.-

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

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

§ 2. Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars 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.

§ 3. De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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

De akte bevat :

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

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

§ 5. Alle rechtsoverdrachten tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in § 4.

§ 6. De akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

"ne varietur"