

SZA.-
2119

STATUTEN v/h gebouw "vereniging van medeëigenaars van het gebouw "Lille, Poederleeseweg 10-14".

HET JAAR NEGENTIENHONDERD TWEEDUIZEND

Op vijftientwintig februari.

Voor mij, Meester **Dirk DUPONT**, notaris met standplaats te Rijkevorsel.

IS GEKOMEN :

De Naamloze Vennootschap "**OIKOS+**", opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris, op achtentwintig juni negentienhonderd zesennegentig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twintig juli daarna, onder nummer 900720-160, ingeschreven in het handelsregister van Turnhout onder nummer 79903, B.T.W.-nummer BE 458.418.040, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 2310 Rijkevorsel, Kievitsheide 83/A

alhier vertegenwoordigd door de Heer Rafaël Fransen, (identiteitskaart nummer 065001134788 uitgereikt te Rijkevorsel op drieëntwintig juli negentienhonderd tweeënnegentig), wonende te Rijkevorsel, Kievitsheide, 83/A, in deze handelend als gedelegeerd bestuurder der vennootschap hiertoe benoemd bij de oprichting en overeenkomstig artikels 17 en 18 van de statuten.

Hierna genoemd "**de bouwheer/eigenaar/grondeigenaar**"

VOORAFGAANDELIJKE VERKLARING

Voormelde comparante is eigenaar van volgend onroerend goed :

Een kempische hoeve op en met grond en aanhorigheden, staande en gelegen Poederleeseweg, thans 10-14, gekadastraerd volgens titel wijk E, nummers 545/R en 545/A/3, met een oppervlakte volgens kadaster van vijftien aren vijfenveertig centiareen en volgens meting van zeventien aren tweeëntwintig centiareen,

waarop comparante voornemens is een appartementsgebouw op te richten, begrijpende veertien appartementen en garages,

waarvan de privatieve kavels zullen worden verkocht en met elke kavel tevens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de grond dat aan deze kavels is verbonden.

De oprichting van de deze gebouwen zal gebeuren overeenkomstig de bouwplannen die aan deze akte zullen gehecht worden. De bouwwerken zullen worden uitgevoerd en volledig beëindigd door de NV "Oikos+", voornoemd.

Dit appartementsgebouw wordt hierna als "**het gebouw**" aangeduid.

Dertig jarige oorsprong van eigendom

De comparante in deze is eigenares van voormeld goed :

- het gebouw om deze voor eigen rekening op te richten op voormeld eigendom
- de grond met bestaande hoeve om deze aangekocht te hebben in openbare verkoop gehouden ten verzoeken van 1. Mevrouw DAELEMANS Anne-Marie Victoire Monique, zonder beroep, echtgenote van de Heer Roccas Georges Henri, geneesheer, te Brussel; 2. de Heer DAELEMANS Paul Jozef Adriaan, geneesheer, echtgenoot van Mevrouw Vanbesien Maria Conception Emma Gerarda, huisvrouw, te Ieper; 3. de Heer SCHUERMANS Iva Jozef Maria Robert, gepensioneerde, ongehuwd, te Lier; 4. de Heer SCHUERMANS Jacques Yvonne Adrien, fysiotherapeut, ongehuwd, te Brussel; 5. Mevrouw SCHUERMANS Jacqueline Marie

STATUTEN :

d.d. : 25.02.2000

rep. : 5200

W413807

EERSTE ZEGEL



Caroline, gepensioneerd, echtgenote van de Heer Mouligneau Serge Louis Albert G rald, zelfstandige, te Ath; 6. Zeereerwaarde Zuster SCHUERMANS Anna Maria Jozefa, verpleegster, ongehuwd, te Verviers; 7. de Heer STRYCKMANS Jean Jacques Marie, kamervoorzitter in de Raad van State, echtgescheiden, te Brussel; 8. de Heer STRYCKMANS Pierre Adrien Anne Marie; geneesheer, echtgenoot van Mevrouw Van Waeyenberghe Serafina, zonder beroep, te Brussel; 9. de Heer VAN BOXSOM Georges Gustave Marie Clémence Adrien, docent, echtgenoot van Mevrouw Rio Anne-Maria, zonder beroep, te Holsbeek; 10. Mevrouw DE BONT Maria Philomena Francisca Joanna, gepensioneerd, weduwe van de Heer Slockers Jozef Lodewijk, te Westerlo; 11. Zeereerwaarde Heer VAN DEN HOUT Theo Alfons, aalmoezenier, ongehuwd, te Leuven; 12. Mevrouw VAN DEN HOUT Maria Hortensia Ludovica, huisvrouw, en haar echtgenoot de Heer MEIJER Eduard Willem, medewerker customer-service, samen te Oisterwijk (Nederland); 13. Mevrouw VAN DEN HOUT Marie-José, trainer managementvaardigheden, ongehuwd, te Eindhoven (Nederland); 14. Mevrouw DE BONT Martha Theresia Francisca Joanna, gepensioneerd, weduwe van de Heer Hoever Eduard Bertha Emile, te Bree; 15. Mevrouw DE BONT Augusta Maria Hortentia Antonius, gepensioneerd, weduwe van de Heer van der Zanden Petrus, te Eindhoven (Nederland); 16. de Heer DE BONT Ludovicus Cornelius, geneesheer, weduwnaar van Mevrouw De Boungne Maria Laurentia Clementina, te Hamont-Achel; 17. de Heer DE BONT Ivo Augustinus Maria Ludovica Antonius, architect, echtgenoot van Mevrouw Jacobs Josephina godelieva Leopold, zonder beroep, te Ravels; 18. de Heer DE BONT Michel Marie Louise Thomas, stadarchivaris, ongehuwd, te Turnhout; 19. Mevrouw DE BONT Anne-Marie Claire Antoine Suzanne, huisvrouw, echtgenote van de Heer Merckx Jacques Richard Felix, ambtenaar, te Mechelen; 20. de Heer DE BONT Antoine François, emeritus hoogleraar, echtgenoot van Mevrouw Hers Marie José Pauline Elisabeth, huisvrouw, te Bertem; 21. Mevrouw DE BONT Maria Ludovica Hortentia, gepensioneerd, echtgenote van de Heer Goossens Marcel Augustijn, gepensioneerd, te Wilrijk; 22. de Heer DE BONT Hubertus Adrianus, gepensioneerd, echtgenoot van Mevrouw Heijns Ida Joanna, gepensioneerd, te Ravels; 23. de Heer DE BONT Waltherus Nicolaus Poppelius, gepensioneerd, echtgenoot van Mevrouw Meir Maria Elisabeth, gepensioneerd, te Turnhout; 24. Mevrouw DE BONT Carolina Rumoldus, gepensioneerd, echtgescheiden, te Waasmunster; 25. de Heer DE BONT Hilarius Antonius Maria, gepensioneerd, echtgenoot van Mevrouw Mertens Maria Victoria Dora, gepensioneerd, te Geel; 26. de Heer DE BONT Paulus Henricus Elisabeth, gepensioneerd, echtgenoot van Mevrouw Geyskens Sylvia Catharina Antonetta, gepensioneerd, te Vosselaar; 27. Mevrouw DE BONT Bernarda Maria Ludovica Emmanuel, gepensioneerd, echtgenote van de Heer Peeters Marcellinus Henricus theresia, gepensioneerd, te Turnhout; 28. de Heer VAN DEN BROECK Josephus Albertus Augustinus Maria, gepensioneerd, echtgenoot van Mevrouw Pluym Anna Maria, gepensioneerd, te Lille; 29. de Heer VAN DEN BROECK Joannes Augustinus, gepensioneerd, weduwnaar van Mevrouw Brosens Martha, te Turnhout; blijkens proces-verbaal van eindelijke toewijzing, opgesteld door notaris Cor Stoel te Merksplas op tien januari negentienhonderd zevenennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op zevenentwintig maart daarna, boek 3960, nummer 10.

Voormeld goed hoorde oorspronkelijk toe aan Mevrouw VAN DEN BROECK Maria Elisabeth, huisvrouw, echtgenote van de Heer De Bont Henricus Franciscus, onderwijzer, te Merksplas, om haar samen met andere goederen te zijn toebedeeld blijkens een akte van deling tussen haarzelf en medegerechtigden verleden voor notaris Jozef Jansen te Lichtaart, ten overstaan van de Vrederechter van het kanton Herentals op twaalf maart negentienhonderd vijftientwintig, overgeschreven.

Mevrouw Van Den Broeck Maria Elisabeth, voornoemd, is overleden op elf september negentienhonderd achtenzeventig, nalatende als enige wettige en voorbehouden

erfgenamen haar twee kinderen met name de Heer De Bont antoon Albert en de Heer De Bont Marcel Jan Alfons, ieder voor de onverdeelde helft.

de Heer De Bont Antoon Albert, voornoemd, is overleden op acht september negentienhonderd zesentachtig, nalatende als enige wettige erfgenaam zijn broer, de Heer De Bont Marcel Jan Alfons, voornoemd.

De Heer De Bont Marcel Jan Alfons, voornoemd, is overleden te Rijkervorsel op zeventien februari negentienhonderd viennegentig, nalatende als enige wettige erfgenamen, de voornoemde verzoekers.

In zijn eigenhandig testament van drieëntwintig april negentienhonderd negentachtig, neergelegd tussen de minuten van voornoemde notaris Stoel op vijftwintig februari negentienhonderd viennegentig, heeft de overledene verschillende bijzondere legaten vermaakt doch niet uitdrukkelijk beschikt over voormeld onroerend goed.

Bij toepassing van de artikelen 1676 tot 1723 van het Gerechtelijk Wetboek heeft een college van scheidsrechters op vijf februari negentienhonderd zesennegentig beslist dat de vereniging zonder winstoogmerk Missionaris of Charity - Mother Teresa of Calcuta te Brussel, Sint-Gillis, slechts als bijzondere legataris werd aangesteld en dat de goederen waarover de overledene niet uitdrukkelijk beschikt heeft, waaronder voormelde onroerende goederen, toekomen aan zijn wettige erfgenamen, de voormelde verzoekers. Deze uitspraak werd neergelegd op de Griffie van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen op zeven februari daarna onder nummer 5/96.

Bodemtoestand

1. De comparante verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2. De comparante legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het bij deze verkochte goed, dat werd afgeleverd door de OVAM op achttien januari tweeduizend.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt :

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij OVAM.

Opmerking :

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

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

te Mechelen, 18.01.2000."

3. De comparante verklaart met betrekking tot de voormelde goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsplicht, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

STATUTEN

Comparante verklaart de basisakte en het reglement van medeëigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Bij eventuele strijdigheid tussen de bepalingen van de statuten met dwingende wetbepalingen, zullen de strijdige bepalingen van de statuten voor niet geschreven moeten worden gehouden, zonder dat dit een weerslag mag hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de statuten. Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt

W413806

TWEDE ZEGEL




uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen medeëigendom".

Onderhavige akte zal, overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde Hypotheekkantoor.

Ten gevolge van onderhavige akte zal het hierboven en hierna beschreven appartementsgebouw voortaan bestaan enerzijds uit gemene delen die in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle medeëigenaars en anderzijds uit privatieve delen die de exclusieve eigendom zijn van één eigenaar.

De gemene delen worden verdeeld in fracties die, voor de hierna vast te stellen breukdelen, verbonden worden aan de privatieve delen.

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elk appartement (en elke garage) met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over beschikt kan worden, ten bezwarenden titel of ten kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

REGLEMENT VAN ORDE

Het reglement van orde bevat de bepalingen met betrekking tot het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

De syndicus zorgt ervoor dat het reglement van orde steeds ter inzage klaarligt op de zetel van de vereniging. Elke wijziging of aanvulling, wordt onverwijld bijgewerkt door de syndicus en binnen de maand neergelegd op de zetel van de vennootschap.

Elke belanghebbende kan kosteloos ter plaatse het reglement van orde raadplegen.

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

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

De vereniging draagt dan de benaming "Vereniging van medeëigenaars van het gebouw Lille, Poederleeseweg 10-14". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

AANGEHECHTE STUKKEN

Volgende stukken vormen samen één geheel en worden aan deze akte gehecht :

1. De  plannen van het gebouw, opgemaakt door architect Stoffels Jozef, te Kalmthout, maart negentienhonderd negenennegentig.

Zo in de praktische uitvoering van de plannen verschillen ontstaan ten opzichte van de vergunde plannen, dan zijn deze louter van technische of praktische aard en geven deze geen aanleiding tot het aanvragen van een nieuwe bouwvergunning.

2. De bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente LILLE, op twee augustus negentienhonderd negenennegentig, onder het nummer 1999/0064, Arol. 3880351.

HOOFDSTUK I.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW

Artikel 1.- Beschrijving van het gebouw.

onder Gemeente LILLE (eerste afdeling)

Een appartementsgebouw op te richten, op en met grond en aanhorigheden, gestaan

✓ vier
Goedgekeurd deze
verzending.



en gelegen Poederleeseweg 10-14 (voorheen 10), gekadastreerd volgens titel wijk E, nummers 545/R en 545/A/3, met een oppervlakte volgens meting zeventien aren tweeëntwintig centiaren, en thans ten kadaster gekend wijk E, nummer 545/K/3, voor een eenzelfde oppervlakte, bestaande uit een gelijkvloerse verdieping, twee verdiepingen, en garages.

Zo en gelijk de grond van voorschreven eigendom zich uitstrekt en gelegen is zonder uitzondering noch voorbehouding en afgebeeld staat op een bijzondere grondtekening daarvan opgemaakt door landmeter Klaus Raeymaekers, te Beerse, op tweeëntwintig oktober negentienhonderd vierennegentig, welk plan gehecht is gebleven aan voormeld proces-verbaal van definitieve toewijs, verleden voor notaris Cor Stoel, op tien januari negentienhonderd zevenennegentig.

Artikel 2.- Beschrijving van de privatieve kavels.

Omschrijving begrip kavels.

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

Opsomming privatieve kavels.

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels :

1.- Het garagecomplex

Dit garagecomplex is gelegen op het gelijkvloerse niveau achter het appartementsgebouw en telt acht garageboxen met veertien autostaanplaatsen dewelke genummerd zijn van G1 tot en met G14, zoals ze ook afgebeeld staan op voormeld plan :

a.- De autostaanplaatsen G1 tot en met G5 bevinden zich van de straatzijde gezien uiterst links en meegaand met de wijzers van de klok bevinden zich de autostaanplaatsen G1, G2, G3, G4, en G5, waarbij G1 zich het dichtst tegen de straatkant bevindt en G5 zich het verst van de straatkant bevindt. De eerste en de derde garagebox bevatten steeds twee autostaanplaatsen, nl. G1-G2 en G4-G5. G3 is een garagebox met één autostaanplaats.

b.- De autostaanplaatsen G6 tot en met G14 bevinden zich van de straatzijde gezien rechts, in vijf garageboxen. Meegaand met de wijzers van de klok en in deze volgorde bevinden zich de autostaanplaatsen G9, G8, G7, G6, G10, G11, G12, G13 en G14. Waarbij G9 gelegen is recht tegenover G2 en G14 uiterst rechts gelegen is van de straatzijde gezien. De vier eerste garageboxen bevatten elk twee autostaanplaatsen, nl. G9-G8, G7-G6, G10-G11 en G12-G13. G14 is een garagebox met één autostaanplaats.

c.- in privatieve en uitsluitende eigendom :

1) indien de autoboxen per twee zijn ingedeeld :

de helft van de ruimte zelf van de parkeerplaats, en de helft van de garagepoort,* zo deze één gemeenschappelijke kanteldeur bevat.

2) indien de autoboxen alleenstaand is of niet dient gedeeld te worden :
de ruimte zelf en de garagepoort.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

per autostaanplaats in een garagebox, onafgezien of ze dient tot alleengebruik of gedeeld gebruik, zijn zeven/duizendste (zeven/1000ste) aandelen verbonden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

2- Gelijkvloers.

Op het gelijkvloers zijn vijf appartementen. Ze worden gemerkt met de letter A.

De appartementen zijn ingedeeld als hierna beschreven, en aan elk appartement, is het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden dat erbij is vermeld.

W413808

* daar
Goedgekeurd deze
verzending.



Meegaand met de wijzers van de klok bevinden zich nagamelde appartementen en in deze volgorde : A1, A2, A3, A4 en A5. Waarbij A1 zich van de straatzijde gezien uiterst links bevindt en A5, zich van de straatzijde gezien uiterst rechts bevindt.

appartement A1, begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
 inkomdeur, ~~met~~ nachthall, woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, badkamer, toilet ~~met~~ ³ ~~met~~ sas, berging.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

zeventig/duizendsten (70/1000sten), waaronder de grond.

appartement A2, A3, A4 en A5, begrijpende per appartement :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
 inkomdeur, inkom, woonkamer met open keuken, nachthall, twee slaapkamers, badkamer, berging, toilet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, per appartement :

vijfenzestig/duizendsten (65/1000sten), waaronder de grond.

3- De eerste verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich vier appartementen en één duplex-appartement; ze worden genummerd van A6 tot en ⁶ A10. Meegaand met de wijzers van de klok bevinden zich nagamelde appartementen en in deze volgorde : A6, A7, A8, A9 en A10. Waarbij A6 zich van de straatzijde gezien uiterst links bevindt en boven A1 en A10, zich van de straatzijde gezien uiterst rechts bevindt en boven A5.

Deze kavels zijn ingedeeld als hierna beschreven, en het aan elke kavel is het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden dat erbij is vermeld.

het duplex-appartement A6, begrijpt :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
 - op de eerste verdieping : inkomdeur, inkom, woonkamer met open keuken, berging, toilet en een terras.

- op de tweede verdieping : trappen met traphall, slaapkamer, hobbykamer, badkamer, toilet, terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderd en vier/duizendsten (104/1000sten), waaronder de grond.

appartement A7, en A9, begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
 inkomdeur, inkom met vestiaire, toilet, woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, badkamer, berging, terras

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vijfenzestig/duizendsten (65/1000sten), waaronder de grond.

appartement A8, en A10, begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
 inkomdeur, inkom, woonkamer met open keuken, nachthall, twee slaapkamers, badkamer, berging, toilet, terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vijfenzestig/duizendsten (65/1000sten), waaronder de grond.

4- De tweede verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich vier appartementen en de tweede verdieping van het reeds beschreven duplex-appartement A6; ze worden genummerd van A11 tot en ⁶ A14. Meegaand met de wijzers van de klok bevinden zich nagamelde appartementen en in deze

* inkom
 Goedgekeurd deze verzending.

6 met
 Goedgekeurd deze verzending
 om twee maal te dienen.

volgorde : A11, A12, A13, en A14. Waarbij A11 zich van de straatzijde gezien het meest links bevindt, boven A7 en rechts van A6, en waarbij A14, zich van de straatzijde gezien uiterst rechts bevindt en boven A10.

Deze kavels zijn ingedeeld als hierna beschreven, en het aan elke kavel is het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden dat erbij is vermeld.

appartement A11, A12, A13 en A14, begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, inkom, toilet, woonkamer met open keuken, een slaapkamer, badkamer, terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
tweënvijftig/duizendsten (52/1000sten), waaronder de grond.

4- Onderdelen van privatieve kavels

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

- Binnen de kavel:

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van het appartement met uitzondering van de hieronder opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat met name om de vloeren, tegels en vloerbekledingen met onderlagen met uitzondering van het betonnen geraamte, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de schrijnwerkerij de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken, de tussendeuren, de deuren naar traphalls, de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, alle leidingen die uitsluitend voor de betrokken privatieve kavel dienen voor het deel dat zich binnen de kavel bevindt, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privatieve kavel. Zelfs wat zich buiten de privatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaat, zoals: balkon- en terrasrelingen en vloeren, private water-, elektriciteit-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, parlofoon deurbel en brievenbus.

- Buiten de kavel:

de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon, de bellen aan de inkomdeur van de appartementen, de brievenbussen, behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Artikel 3.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Omschrijving begrip aandelen.

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

Het aandeel van ieder privaat deel in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de respectieve waarde ervan. Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle medeëigenaars, kan ieder medeëigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

1- Ondergrondse verdieping:

trap naar open zolder,
open zolderruimte.
Goedgekeurd deze
verzending.



de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, funderingsmuren, putten, rioleringen, afvoerleidingen, leidingen van water, electriciteit en andere nutsvoorzieningen, de aardingslus, en in het algemeen alle lokalen, installaties, elementen en delen dienende tot gemeenschappelijk nut.

2- Gelijkvloers:

de buitenmuren, de drie inkomhallen, de drie inkomdeuren, de drie traphallen met trappen naar de verdiepingen, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen en meters, de voortuin, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

3- De eerste en de tweede verdieping:

de drie traphallen met trappen, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

4- Niveau van het dak:

het dak met zijn bekleding, de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, licht en luchtscheppingen, de koepels en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

Gemeenschappelijke zaken.

1- Zaken in onverdeeldheid tussen alle medeëigenaars die ook door alle medeëigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle medeëigenaars van het gebouw, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

de grond, de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven, het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten, de bekleding en versiering van de gevels, de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuningen en traliwerk, de gemeenschappelijke inkom en inkomhallen, de trapzalen met trappen, het dak met zijn bedekking, de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan, de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de medeëigenaars zou geplaatst worden, de leidingen voor riolering, water, gas, electriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden, plaats voor de tellers, de parfooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik. In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

2- Zaken die slechts tot gebruik van enkele medeëigenaars dienen

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

De andere medeëigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 30 hierna.

a.- Bijzondere verdeelsleutel nummer 1.

De in- en uitrit naar de garages en de manoeuvreerruimte tussen de garages, dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van eigenaars/gebruikers van de garages.

b.- Bijzonder gebruiksrecht nummer 2 : de tuintjes dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de medeëigenaars van de gelijkvloerse verdiepingen zijnde de appartementen A1 tot en met A5. De grootte van elk tuin staat afgebeeld op het voormelde inplantingsplan.

Bij elk appartement hoort het gebruiksrecht op de tuin recht achter dit appartement gelegen. Dit gebruiksrecht is onderworpen aan de volgende voorwaarden :

- de respectievelijke gebruikers dienen de tuintjes op hun kosten aan te leggen en te onderhouden als siertuin;
- in de tuintjes mogen enkel groenaanplantingen worden aangebracht (geen vijvertjes, geen tuinornamenten, geen tuinhuisjes), die bovendien een maximale hoogte van twee meter vijftig centimeter mogen bereiken. Alle afwijkingen moeten voorgelegd worden op de Algemene Vergadering die met drie/vierde van de stemmen zal beslissen;
- de afspanning rond de buitenrand van deze tuinen wordt door de eigenaar-verkoper aangelegd. De onderlinge verdeling per appartement dient door de eigenaars van de gelijkvloerse appartementen in samenspraak ~~dienen~~ te gebeuren op een uniforme of bij elkaar passende wijze. Bij onenigheid terzake zullen zij met een meerderheid van vier/vijfde stemmen beslissen, waarbij slechts deze gelijkvloerse appartementen, meedoen aan de stemming; de kosten van onderhoud, herstelling en gebeurlijke hernieuwing van de afsluitingen zijn behoudens aanwijsbare fout ten laste van de respectievelijke gebruikers van de desbetreffende tuintjes.

Bij hernieuwing van de afsluiting moet de oorspronkelijke hoogte en het oorspronkelijk uitzicht worden gerespecteerd, tenzij in de Algemene Vergadering met drie/vierden van de stemmen anders wordt beslist.

- De gebruikers van de respectievelijke tuintjes zullen bij verhuizingen de nodige faciliteiten dienen te verlenen. Diegene die de verhuizing uitvoert of laat uitvoeren zal hulpmiddelen moeten aanwenden die het minst storend zijn voor deze en andere bewoners. Eventuele schade voortvloeiend uit deze verhuizing dienen hersteld te worden door de verhuizer, die op zijn verantwoordelijkheid de verhuizing uitvoert of laat uitvoeren.

c.- Bijzonder gebruiksrecht nummer 3 :

Elke respectievelijke gemeenschappelijke inkom, dient voor het uitsluitend genot en gebruik van de medeëigenaars en medegebruikers van die appartementen die erop uitkomen. F

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle medeëigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Artikel 4.- Voorbehoud bij gemeenmaking

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behoudt de comparant, bouwheer, zich het recht voor, met uitsluiting van de nieuwe medeëigenaars, de vergoeding te bedingen en op te strijken voor de gemeenmaking van gevelmuren en hun bijhorigheden. Hij krijgt hierbij onherroepelijke volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

Artikel 5.- Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen medeëigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

Bovendien zal op elke privatieve kavel een eeuwigdurende erfdienstbaarheid gevestigd worden voor de doorgang van alle leidingen, kanalisaties en pijpen nodig voor alle hogerliggende, lagerliggende en nevenliggende lokalen.

W413810

F en voor die appartementen wiens tellers/meters in de respectievelijke gemeenschappelijke inkom bevinden, voor de controle van deze. Goedgekeurd deze verzending



Verder wordt volgende erfdienstbaarheid van overgang voor voertuigen en voetgangers gecreëerd : zie bijzonder gebruiksrecht nummer 1.

Artikel 6.- Volmacht

De toekomstige medeëigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de comparant/eigenaar, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

De toekomstige medeëigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de comparant/eigenaar, om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Zij geven tenslotte volmacht aan de comparant/eigenaar, om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover die hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken. Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de comparant/eigenaar, binnen de drie maanden nadat hij, door de geplande verkopen, minder van vier vijfden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen overhoudt, behoudens het recht van iedere medeëigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe syndicus.

De toekomstige medeëigenaars geven tevens onherroepelijke volmacht aan ieder der medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om namens partijen of een hunner de onderhavige akte te rectificeren en al datgene te doen wat ten deze nodig mocht zijn.

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

HOOFDSTUK I : ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1 : Statuten

In overeenstemming ⁵ met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de medeëigendom, wordt een reglement van medeëigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de medeëigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van medeëigendom de statuten van de medeëigendom. Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de medeëigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de medeëigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle medeëigenaars. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

Artikel 2 : Tegenstelbaarheid

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

Artikel 3 : Zetel, Vermogen, Verhaal

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van medeëigenaars van het gebouw Lille,

5 met
Goedgekeurd deze
verzending.

Poederleeseweg 10-14" met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw. Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aangeeft en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

De vereniging van medeëigenaars 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.

Behoudens indien de medeëigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 34 lid 2 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK II : RECHTEN EN PLICHTEN

Afdeling 1 : Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 4 : Beschikking over gemeenschappelijke gedeelten

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaat deel. Een medeëigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van medeëigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier vijfden van alle stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 5 : Gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten

Ieder medeëigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het reglement van orde zouden stellen.

De eigenaars moeten de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Afdeling 2 : Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve gedeelten

Artikel 6 : Beschikking over privatieve gedeelten

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere medeëigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.*

Ieder medeëigenaar kan alle rechtsovereenkomsten betreffende zijn kavel alleen instellen na de syndicus daarover te hebben ingelicht, die op zijn beurt de andere medeëigenaars

De garages mogen niet verkocht en/of verhuurd worden zonder het erbij horende appartement en omgekeerd. Goedgekeurd deze verzending.



inlicht.

Artikel 7 : Splitsing en samenvoeging van kavels

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

Geen enkele eigenaar van een appartement mag zijn kavel(s) verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierde van alle stemmen.

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

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat, het voorschrift van artikel 8 hierna in acht genomen worden.

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

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

Artikel 8 : Verbouwingen aan privatieve gedeelten

Ieder medeëigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de vertrekken van de andere medeëigenaars.

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de sterkte van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits een meerderheid van drie/vierde van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren.

Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam uiterlijk één maand voor aanvang der werken aan de syndicus moet worden meegedeeld bij aangetekend schrijven, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel.

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

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

Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de vereniging der medeëigenaars.

Artikel 9 : Stijl en uitzicht

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft,

tenzij met akkoord van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen.

Dit betreft ondermeer de ingangsdeuren van de privatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de balkons, de glasgordijnen, de naamplaatjes en alles wat van buitenuit zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van medeëigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

De privatieve delen die in de basisakte als handelsruimte worden omschreven zullen binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel en rekening houdend met artikel 9 alinea 1, alle wijzigingen van uitzicht mogen aanbrengen voor zover het genot van de overige eigenaars niet op kennelijk overdreven wijze wordt gestoord en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie en veiligheidsvoorschriften.

Artikel 10 : Gemeenschappelijke installaties

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaat deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de medeëigenaars beslissend met een volstrekte meerderheid van de stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

Artikel 11 : Persoonlijke leidingen

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privatieve gedeelten. De draden of de antennes, nodig voor deze installaties mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels, op het dak of in de gemeenschappelijke gangen en trapphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der medeëigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 12 : Gebruik van privatieve delen

In het gebouw mogen geen groot- of kleinhandel gedreven worden, met uitzondering van het uitoefenen van een vrij beroep, of het vestigen van een zaken-, financieel-, accountants- of administratief kantoor onder welke vorm ook, voor zover zij geen geur- en geluidshinder veroorzaken. Deze opsomming is strikt en limitatief. Deze activiteiten mogen worden uitgeoefend in de appartementen, naar keuze, en overeenkomstig de geldende stedenbouwwetgeving.

De privatieve delen die dienen voor bewoning en geen gebruik maken van het voorgaande mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd.

Ook hier moeten de eigenaars de regels van normale zorgvuldigheid, hygiëne en veiligheid in acht nemen.

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis moet het dier worden verwijderd, in functie van de beslissing van de Algemene Vergadering die met vier/vijfde stemmen

W413812

ZEVENDE EN LAATSTE
ZEGEL



hierover moet beraadslagen.

Wie toch een handel zou willen uitbaten welke niet is toegelaten, overeenkomstig deze statuten, kan zijn plannen voorleggen aan de algemene vergadering van het ganse gebouw, die met eenparigheid van de stemmen hierover zal beslissen.

Noch in de garageboxen, noch in de appartementen, mogen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare produkten worden gestapeld.

HOOFDSTUK III : BEHEER VAN HET COMPLEX

Artikel 13 : Organen

De vereniging van medeëigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering en een syndicus en eventueel door een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

Afdeling 3 : De algemene vergadering

Artikel 14 : opdracht van de algemene vergadering en tegenstelbaarheid van haar beslissingen

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering der medeëigenaars van de betrokken onverdeeldheid, die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft. Zij kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling.

Nochtans kan iedere medeëigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De medeëigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Anderzijds kan iedere benadeelde medeëigenaar zich tot de rechter wenden wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, zodat de rechter zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privatieve kavel en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, mits de kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding en verhuring.

Artikel 15 : Tijdstip bijeenroeping algemene vergadering

De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen door de syndicus op de laatste vrijdag van de maand mei om negentien uur op de plaats die in de oproeping wordt bepaald. Deze jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisies voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.

De syndicus roept daarenboven de algemene vergadering bijeen telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.

Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één

of meer medeëigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Tenslotte kan ieder medeëigenaar eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Artikel 16 : Wijze en termijnen van bijeenroeping, quorum

De bijeenroepingen geschieden tenminste vijftien dagen en ten hoogste één maand op voorhand bij aangetekende brief of bij afgifte mits handtekening met datering op een naamlijst, door de medeëigenaars.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van medeëigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 17 : Agenda

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping. Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden. Indien er echter een algemene vergadering wordt bijeengeroepen dan kan iedere medeëigenaar vragen dat bijkomende punten op de dagorde van die vergadering worden gezet, mits de syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven ten laatste acht dagen voor de vergadering bijeenkomt. De syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de medeëigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 18 : Lidmaatschap en vertegenwoordiging

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

Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn.

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

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

De minderjarige zal steeds zonder meer geldig vertegenwoordigd zijn door een van zijn ouders-wettelijke vertegenwoordigers of voogd.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, zoals bij splitsing in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, erfpacht of opstal, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 19 : Voorzitter en secretaris

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal kwotiteiten, en ingeval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstrekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

Artikel 20 : Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, echt verklaard door de voorzitter en de secretaris.

Artikel 21 : Stemkracht

Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

Artikel 22 : Vereiste meerderheden

De beraadslagingen geschieden met een volstrekte meerderheid van stemmen behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door onderhavig statuut, door het reglement van orde of door de wettelijke bepalingen.

Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermede bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van al de medeëigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders, en nietigstemmers aanzien worden als tegen het voorstel gekant. In de andere gevallen worden de onthoudingen en nietige stemmen niet meegeteld bij de uitgebrachte stemmen.

Drie vierden van de stemmen is vereist voor :

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

Vier vijfden van de stemmen is vereist voor :

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

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars beslist over :

- a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de medeëigendom;
- b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;
- c) over de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel 23 : Register

De beslissingen der algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal, die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend door de voorzitter en de secretaris na te zijn goedgekeurd door de algemene vergadering op het einde van diezelfde bijeenkomst. De syndicus deelt binnen acht dagen de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren.

Het register wordt bewaard op de zetel van de vereniging van medeëigenaars.

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

Afdeling 4 : De syndicus

Artikel 24 : Duur mandaat syndicus

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

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd. 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.

Artikel 25 : Bekendmaking benoeming

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

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

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

Artikel 26 : Opdracht syndicus

De syndicus heeft onder meer tot opdracht :

- 1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.
- 2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register;
- 3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle medeëigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering;
- 4° door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven;
- 5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren;
- 6° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;
- 7° de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de

gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de algemene vergadering; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle medeëigenaars, in de af te sluiten contracten;

8° het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het gebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;

9° aan elke persoon, die het gebouw bewoont 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 volgens de procedure vermeld in artikel 40;

10° de hierna vermelde gegevens binnen de vijftien dagen na de aanvraag mee te delen aan de notaris belast met het opstellen van een akte van eigendomsoverdracht :

- de kosten van de werken voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door de overdrager verschuldigde achterstallen zowel aan periodieke bijdragen als aan bijdragen verschuldigd voor niet periodieke werken;
- een overzicht van de recente beslissingen van de algemene vergadering waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is;
- het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal;

11° op verzoek van de eigenaar van een kavel volgende gegevens mededelen aan de persoon aan wie deze laatste een zakelijk of persoonlijk recht op het goed, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend :

- de bepalingen uit de statuten, het reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden.

Artikel 27 : Rekeningen

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een medeëigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd. Een maand voor de gewone algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de medeëigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering of de raad van beheer indien er een is benoemd, dient deze rekeningen en bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen.

De syndicus zal jaarlijks aan de medeëigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

Artikel 28 : Verantwoordelijkheid en vervanging syndicus

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. Hij is ertoe gehouden zijn aansprakelijkheid te verzekeren.

Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervanging

wordt door de syndicus meegedeeld aan alle medeëigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

Indien er een rechtsvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van medeëigenaars, hetzij door de vereniging van medeëigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de medeëigenaars van verwittigen bij brief binnen de acht dagen.

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.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Wanneer de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, kan de meest gerede medeëigenaar optreden maar slechts onder de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

HOOFDSTUK IV : GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 29 : Opsomming

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

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

Artikel 30 : Verdeling lasten

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere medeëigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

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

Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle medeëigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen [totaal: tienduizend (10.000) aandelen], tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht werden mee

verrekenend in het aandeel van de respectievelijke appartementen.

Werkkapitaal

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

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privatieve kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

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

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

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

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

Reservekapitaal

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

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

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 31 : Gedwongen inning bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

De medeëigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de medeëigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1 %) per maand.

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

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

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

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

Artikel 32 : Maatregelen door syndicus

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 28.

Artikel 33 : Beslissing tot heropbouw en herstelling

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Artikel 34 : Andere werken

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere medeëigenaar 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 aan de rechter 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.

Artikel 35 : Toegang voor uitvoering werken

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemene delen. Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een medeëigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn

eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De medeëigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Indien de eigenaar of de bewoner van het appartement voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van het appartement te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

Artikel 36 : Belastingen

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden zullen door de medeëigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

Artikel 37 : Aansprakelijkheid voor schade

De aansprakelijkheid voortvloeiend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de medeëigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van medeëigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of medeëigenaar. Zelfs indien een medeëigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het ogenblik dat een medeëigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voorzover 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.

Artikel 38 : Uitkering tegoeden

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening uit hoofde van gemene delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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

HOOFDSTUK V : VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 39 : Inlichtingen door eigenaar

Indien een medeëigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Artikel 40 : Vervreemding : regeling van schulden en tegoeden

Ingeval van vervreemding deelt de syndicus bovendien op verzoek van de notaris de gegevens mee zoals die bepaald zijn in zijn bovenvermelde taakomschrijving. Vanaf de datum

van de overdracht draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de mee te delen schulden en van de gewone lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars.

De uittredende medeëigenaar is schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld. Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft echter definitief verworven door de vereniging. Hij kan met de nieuwe eigenaar echter overeenkomen dat die hem zijn aandeel in het reservefonds vergoed.

Artikel 41 : Inlichtingen en tegenstelbaarheid bij verhuring en dergelijke

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar binnen de vijftien dagen de syndicus daarvan op de hoogte stellen bij aangetekende brief opdat deze de bepalingen uit statuten, reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen. De syndicus gaat hiertoe over binnen de acht dagen. Alle latere beslissingen van de algemene vergadering zullen de verkrijger eveneens meegedeeld worden door de syndicus. Door voormelde kennisgevingen door de verlener en de syndicus zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegenstelbaar.

De verkrijger 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 de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de medeëigenaars. Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de medeëigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 42 : Toegang tot privaat gedeelte

De bewoner die voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dient een toegangssleutel van de privaat delen te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

HOOFDSTUK VI : VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 43 : Afsluiten verzekeringspolis

De eerste verzekeringspolissen die vereist zijn door de statuten, zullen overeenkomstig artikel 6 "volmacht", hoofdstuk I, door de comparant/eigenaar, worden afgesloten.

De verzekering zowel van de privaat delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor

al de medeëigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der medeëigenaars bewoners, huurders of geburen jegens andere medeëigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door haar aan te duiden maatschappij.

Nadien ondertekent de syndicus de polissen namens de vereniging van medeëigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder medeëigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de medeëigenaars afzonderlijk en van de vereniging van medeëigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere medeëigenaars als van derden.

Artikel 44 : Verhoogde premie

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der medeëigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

Artikel 45 : Aanwending uitgekeerd bedrag

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van medeëigenaars.

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 en der herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de degene die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom.

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de privatieve gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve gedeelten. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de medeëigenaars wier privaatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaandelijke ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privatieve gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privatieve delen worden gedragen door de betrokken eigenaars.

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privaatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van medeëigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van

gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 46.

HOOFDSTUK VII : ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 46 : Ontbinding

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

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

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

Artikel 47 : Voortbestaan

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

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

Artikel 48 : Vereffenaars

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van medeëigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

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

Artikel 49 : Afsluiting vereffening

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 medeëigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;
- 2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de medeëigenaars, de vereniging van medeëigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

KEUZE VAN WOONPLAATS

Iedere medeëigenaar die geen woonplaats heeft in België of er niet gewoonlijk verblijft, moet in België woonplaats kiezen op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats, wordt deze medeëigenaar geldig bereikt op het adres van zijn privatieve kavel in huidig appartementsgebouw.

Bevestiging van identiteit

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

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

SLOTBEPALING

1. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

2. De gehele akte werd door mij notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE.-

Opgemaakt en verleden te Rijkevorsel, datum als boven.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten met mij, notaris, deze akte ondertekend.

Goedgekeurd de doorhaling
van vijf woorden nietig
in deze.

F 372/2000
Gebied *derbuis* Bladen *open* Verzenddagen
te **TURNHOUT** 2e KANTOOR DER
de **08. MAART 2000** REGISTRATIE
D. **184** **57** V. **19** Ontvanger
DUIZEND FRANK
R : 1000 F *De Ontvanger*

Vr. de E.a. Inspecteur 
De E.a. Verificateur

M.J. HOSKENS