

77.7.181.111/10.11.1949

Statuten v/b p/b
+ hereniging v. k. o. o. p. p. 10
14.11.2011

1
BASISAKTE

Rep.N° 13.644.

14/11

In het jaar tweeduizend en elf zijn op veertien november voor mij,
Mara **DEMAEGHT**, notaris met standplaats te Laakdal (Veerle),
GEKOMEN:

hierna genoemd "de comparanten"
Bevestiging identiteit.

W

Ondergetekende notaris bevestigt aan de hand van de stukken door de
wet vereist, de juistheid van de naam, voornamen, geboorteplaats en
-datum van de comparanten; anderzijds verklaart hij de identiteit
van deze personen te kennen omdat zij reeds eerder in een akte voor
hem zijn verschenen, dan wel omdat deze werd aangetoond aan de
hand van hun identiteitskaarten.

I. BESCHRIJVING VAN HET GOED.

Comparanten zijn eigenaars van volgend onroerend goed:
Gemeente LAAKDAL (Veerle).

2 Gebouw met handelsruimten, woongelegenheden en garages, op en
met grond, Veerledorp 28, volgens titel bekend sectie A
nummers 668/C/4 en 668/V/5, thans op het kadaster bekend
sectie A nummer 668/X/5, groot volgens titel en kadaster drie
are drieënveertig centiare.

II. OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Dit goed behoort de comparanten toe als volgt:
Het behoorde oorspronkelijk toe aan de Heer Rudy Taels,
voornoemd, persoonlijk:

- de nieuwe gebouwen om ze zelf te hebben opgericht of laten oprichten, en
- de grond met de oude constructies ingevolge schenking door a) zijn beide ouders, de Heer René Victor Taels, stukadoor, en zijn echtgenote, Mevrouw Joanna Margaretha Taels, huisvrouw, samen wonende te Laakdal (Veerle), en b) zijn moeder alléén, blijkens akte verleden voor notaris Pierre Demaeght te Laakdal (Veerle) op 7 maart 1988, overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te Turnhout op 9 maart nadien, boek 2938 nummer 4.
- Ingevolge voormeld huwelijkscontract van 27 augustus 1990, overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te Turnhout op 10 september 1990, boek 3329 nummer 11, bracht de Heer Rudy Taels voornoemd onroerend goed in de huwelijksgemeenschap in.
- De Heer en Mevrouw Taels-Taels waren samen eigenaar van het eerste geschonken goed ingevolge aankoop van de Heer Frans Albert Voordeckers, arbeider, wonende te Laakdal (Veerle), blijkens akte verleden voor notaris Pierre Demaeght, voornoemd, op 26 januari 1979, overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te Turnhout op 29 januari nadien, boek 1611 nummer 11.
- Mevrouw Joanna Taels, voornoemd, was eigenaar van het tweede geschonken goed ingevolge afstand van onverdeelde delen door 1) Mevrouw Maria Augusta Taels, echtgenote van de Heer Georges Ludovicus Taels, wonende te Veerle, en 2) de Heer Marcel Josef



III. STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM.

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen comparanten het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikels 577-2 § 9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal *privatieve* delen en een aantal *gemeenschappelijke* delen. Ieder van de *privatieve* delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, te kosteloze of te bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De *gemeenschappelijke* gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de *privatieve* delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Er wordt een reglement van mede-eigendom opgemaakt dat bevat:

- 1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de *privatieve* en de *gemeenschappelijke* gedeelten;
- 2° de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;
- 3° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;
- 4° de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;
- 5° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;
- 6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Er werd eveneens een reglement van orde vastgesteld betreffende het genot van het gebouw en de regeling van de het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenwerpelijk volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van 3/4e van de stemmen.

IV. AANGEHECHTE STUKKEN.



volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

1. de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de gemeente Laakdal op 15 maart 1990, onder referte "1990/00009" (bijlage 1);
2. Het plan, opgemaakt door architect Cyriel Peeters te Laakdal, als volgt te omschrijven:
"Algemeenplan" de dato 19 januari 1990

Alle voornoemde documenten vormen samen de statutenakte van het complex; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.
De comparanten verklaren uitdrukkelijk dat bij de uitvoering op geen enkele wijze van deze plannen is afgeweken: een eventuele substantiële afwijking bij de verdere afwerking zal het opstellen van een wijzigende statutenakte noodzakelijk maken.
Evenwel verklaren zij dat volgende afwijkingen op het goedgekeurd plan bij de uitvoering van de constructie werden tot stand gebracht:

- de inpandige garage gemerkt "garage 3" werd als deel van de handelsruimte "WR" geïncorporeerd en verliest hierdoor de bestemming van garage;
- het plat dak op het bouwplan (aan de noordzijde) werd niet gerealiseerd maar vervangen door een zacht hellend dak, verbindend het ontworpen hellend dak 45° aan de noordzijde en de uiterste rand van de appartementen op de eerste verdieping (zoals geschetst op de snede 'A-A' op het aangehechte bouwplan.

V. BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID.

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer de grond, de beplantingen (met uitsluiting van deze die in een privaatieve binnenplaats of tuin staan), de afsluitingen, de inritten, de stoepen, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de terrasconstructies, de muren die de privaatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privaatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding der schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van dit appartement dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk (indien uiteraard aanwezig): de ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen naar de kelders en de privaatieve kavels, de plaats voor de tellers, de volledige liftinstallatie, de liftschacht en toebehoren, de installaties voor parlofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of andere ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, de trappen en trapportalen, eventuele gemeenschappelijke bergruimten in de kelder of uitgevende op gemeenschappelijke halls en gangen, en alle delen van het onroerend goed, die niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en die gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

In het bijzonder zullen in dit gebouw volgende delen gemeenschappelijk zijn:



- de parking voor 4 wagens aan de oostzijde van het gebouw;
- het voorportaal (gemarkt 'portaal') bij de hoofdingang op het gelijkvloers;
- de traphal gelijkvloers en op de verdiepingen.

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

Het aandeel van ieder privaatief 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 mede-eigenaars, kan iedere mede-eigenaar 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.

Bijzonder verslag.

De instrumenterende notaris heeft als volgt het verslag opgemaakt vereist door het Burgerlijk Wetboek (artikel 577 § 4), rekening houdende met:

- de netto-vloeroppervlakte;
- de bestemming;
- de ligging van de respectieve privatieven.

Het gaat hier om een klein blok, strategisch uitstekend gelegen in het centrum van de deelgemeente Veerle, in zeer degelijke materialen opgetrokken 20 jaar geleden.

De ligging van de verschillende privatieven heeft geen weerslag op hun respectieve waarde: de commerciële gedeelten bevinden zich op het gelijkvloers aan de voorzijde, tegen de hoofdweg; de drie appartementen zijn alle zuidelijk georiënteerd, waarbij de slaapkamers steeds in hoofdzaak aan de meer rustige achterzijde werden ondergebracht.

Wat de bestemming is gekozen voor een gelijk gewicht voor de commerciële gedeelten wat hun aandeel in de gemeenschappelijke delen betreft, in verhouding tot hun zuiver netto-vloeroppervlakte, als de residentiële privatieven. Handelsruimten kunnen weliswaar naar waarde per vierkante meter vloeroppervlakte iets hoger worden ingeschat, maar dit wordt wat de residentiële gedeelten betreft gecompenseerd door hun uitgebreidere uitrusting. De garages krijgen een aanzienlijk lager 'soortelijk gewicht'.

Naar schatting en bij benadering (de instrumenterende notaris beschikt niet over de instrumenten noch de bekwaamheid om exacte oppervlakte-berekeningen te maken) kan de oppervlakte van de verschillende privatieven als volgt worden begroot:

- de handelsruimte links op het gelijkvloers (hierna "WL"): zeventig vierkante meter [70 m²]
- de handelsruimte rechts op het gelijkvloers (hierna "WR"): tweeënnegentig en een halve vierkante meter [92,50 m²]
- de garage gemerkt "1" (de kleinere): vijf en een halve vierkante meter [5,50m²]
- de garage gemerkt "2" (de grotere): acht vierkante meter [8 m²]
- het appartement op de eerste verdieping links (hierna "A1"): tweeëntachtig en een halve vierkante meter [82,50 m²]

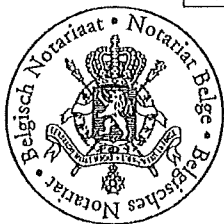


-het appartement op de eerste verdieping rechts (hierna "A2"): tweeënnegentig en een halve vierkante meter [92,50 m²]

-het appartement op de tweede verdieping (hierna "A3"): tweeënnegentig vierkante meter [92 m²]

Verdeling - samenvatting aandelen in de gemeenschappelijke delen.
De aandelen in de gemeenschappelijke delen zijn toebedeeld als volgt, waarbij rekening is gehouden met de respectieve waarde van deze delen, bepaald in functie van de netto- vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatieve deel (zoals hiervoor uiteengezet):

Aan handelsruimte 1[L] op de gelijkvloerse verdieping: honderd achtenvijftig duizendste:	158/1.000ste
Aan handelsruimte 2[R] op de gelijkvloerse verdieping: tweehonderd en negen duizendste:	209/1.000ste
Aan appartement 1[L] op de eerste verdieping: honderdzesentachtig duizendste:	186/1.000ste
Aan appartement 2[R] op de eerste verdieping: tweehonderd en negen duizendste:	209/1.000ste
Aan appartement 3 op de dakverdieping: tweehonderd en zeven duizendste:	207/1.000ste



Aan garage 1(klein) op de gelijkvloerse verdieping, achteraan in het gebouw: dertien duizendste	13/1.000ste
Aan garage 2(groot) op de gelijkvloerse verdieping, achteraan in het gebouw: achttien duizendste	18/1.000ste
Totaal: duizend/duizendste	1.000/1.000ste

VI. EVENTUELE WIJZIGING VAN DE PLANNEN NA HET ONTSTAAN VAN DE MEDE-EIGENDOM.

De hierboven ontlede plannen kunnen door de comparanten worden gewijzigd [in samenspraak met en mits het akkoord van alle mede-eigenaars op het ogenblik van de wijziging] om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen.
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst.
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren.
- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren (mits het bekomen van de vereiste vergunningen):

- a) vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd.
- b) wijziging van de binnenindeling van de kavels.
- c) herstelling van de onder a. en b. bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering der mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door de comparanten, voornoemde eigenaars, die de werken laten uitvoeren. Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De voornoemde eigenaars zijn verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom aan de andere privaatieve kavels of aan derden. Zij verbinden zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

De hoger bedoelde wijzigingen mogen er niet toe leiden dat er in het gebouw meer kavels ontstaan dan hiervoor vermeld. Wijzigingen mogen niet raken aan de privaatieve kavels die op dat ogenblik reeds zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de

gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privaatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, met *tussenkoms*t en akkoord van alle mede-eigenaars, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht en samen met een afschrift van de basisakte ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegde hypotheekkantoor.

VII. BESCHRIJVING VAN DE PRIVAATIEVE DELEN.

De beschrijving van de privaatieve delen is als volgt:

1.-

Winkelruimte links, genaamd "WL", omvattende op het gelijkvloers:

- a) In privaatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf, toilet, ruimte CV.
- b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 158/1.000ste in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

2.-

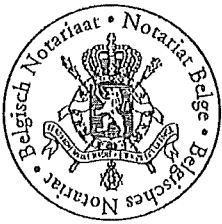
Winkelruimte rechts, genaamd "WR", omvattende op het gelijkvloers:

- a) In privaatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf, toilet, ruimte CV.
- b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 209/1.000ste in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

3.-

Het appartement links, genaamd "A1", omvattende op de eerste verdieping:

- a) In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, ruimte CV, badkamer, eet- en zitruimte, keuken, nachthall, toilet, slaapkamer 1, slaapkamer 2.



b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 186/1.000ste in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

4.-

Het appartement rechts, genaamd "A2", omfattende op de eerste verdieping:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, ruimte CV, toilet, eet- en zitruimte, badkamer, wasplaats, slaapkamer 1, slaapkamer 2, keuken, berging.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 209/1.000ste in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

5.-

Het appartement genaamd "A3", omfattende op de dakverdieping:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, bergplaats met ruimte CV, badkamer, eet- en zitruimte met kookhoek, slaapkamer 1, slaapkamer 2.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 207/1.000ste in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

6.-

De garageruimte "G1" rechts achteraan, omfattende op het gelijkvloers:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte zelf met haar poort.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 13/1.000ste in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

7.-

De garageruimte "G2" links achteraan, omfattende op het gelijkvloers:

c) In privaatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte zelf met haar poort.

d) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 18/1.000ste in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

VIII. OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN.

Iedere privaatieve kavel omvat al de bestanddelen van het appartement/ commercieel gedeelte/ autostaanplaats, met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet-dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat of op de binnenplaats, de tussendeuren, de deuren naar traphalls, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privaatieve kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privaatieve kavel. Zelfs wat zich buiten de privaatieve kavel bevindt maart uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaatief, zoals: balkon- en terrasrelingen en vloeren, private water-, elektriciteits-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en de brievenbus.

IX. ERFDIENSTBAARHEDEN.



Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdiensbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdiensbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming door 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 deze statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

Bijzonder toegangsrecht.

De eigenaar(s) van de privatieven op het gelijkvloers krijgt onbeperkt toegang tot de gas- en elektriciteitstellers die zich onder de trap in de inkomhall van de appartementen bevinden.

X. BODEMDECREET.

1. De comparanten verklaren dat de grond voorwerp van deze akte bij hun weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld, dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 5 september 2011, bepaalt:

"2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De comparanten verklaren met betrekking tot voorschreven goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan toekomstige kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dat verband kan opleggen.

4. Zich steunend op de verklaring van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

XI. STEDENBOUW.

1) De comparanten verklaren dat voorschreven goed niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling van landeigendommen, en dat het goed bij hun weten op heden geenszins het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening.

2) Ondergetekende notaris en comparanten verklaren, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd werden:

*bouwen van 2 winkels en 3 appartementen op 15 maart 1990 (referte "1990/00009")

*plaatsen van een lichtreclame op 13 augustus 2001 (referte "2001/00125");

2° de stedenbouwkundige bestemming overeenkomstig het gewestplan 'Herentals-Mol' woongebied is;



- 3° er voor het onroerend goed geen dagvaardingen werden uitgebracht overeenkomstig artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;
- 4° er voor het onroerend goed geen voorkooprechten van toepassing zijn, zoals bedoeld in artikel 2.4.1;
- 5° er geen verkavelingsvergunning werd afgeleverd voor het onroerend goed en er bijgevolg geen lasten en voorwaarden terzake opgelegd werden;
- 6° er voor de overdracht geen as-builtattest is uitgereikt of gevalideerd overeenkomstig artikel 4.2.12 § 2, 2°.

XII. OVERGANGSBEPALING.

De comparanten duiden op het ogenblik van de eerste verkoop ook de eerste syndicus aan. Bij gebrek daaraan zal de rechter een syndicus benoemen, op verzoek van iedere mede-eigenaar. De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de comparanten binnen de drie maanden nadat zij, door de geplande verkopen, minder dan vier vijfden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen overhouden, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe syndicus.

XIII. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

HOOFDSTUK I : ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1.

Statuten.

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van 30 juni 1994 betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars 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 mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom. Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie vierde 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 mede-eigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de mede-eigendom kan slechts gewijzigd worden met éénparigheid van alle stemmen van alle mede-eigenaars. 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.

Tegenwerpelijkheid.

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

Artikel 3.

Zetel - Vermogen - Verhaal.



A

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging der mede-eigenaars van het gebouw Veerledorp 28" te Laakdal, Veerledorp 28, 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 aanduidt 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 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.

Behoudens indien de mede-eigenaar 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 mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK II : RECHTEN EN PLICHTEN.

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 privaatief deel. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

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

Artikel 5.

Gebruik van gemeenschappelijke gedeelten.

Iedere mede-eigenaar 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 hiernavolgende gemeenschappelijke gedeelten mogen echter uitsluitend gebruikt worden door de mede-eigenaars van de erbij opgesomde privaatieve kavels. Zij zullen dan ook uitsluitend de kosten van onderhoud ervan betalen, zoals verderop vermeld onder de hoofding "Verdeling van lasten".

Het gaat om volgende zaken:

- de eigenaar(s) van de commerciële privaatieven op de gelijkvloerse verdieping hebben het exclusief genotsrecht van de parkings buiten, gelegen uiterst rechts als men naar de voorgevel van het gebouw kijkt, op last van exclusief onderhoud en eventuele herstelling.

Artikel 6.Beschikking over privatieve gedeelten.

Elke mede-eigenaar 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 mede-eigenaars.

Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierde van alle stemmen.

De privatieve eigendommen die aan elkaar palen binnen hetzelfde gebouw mogen samengevoegd worden in één enkele privatieve eigendom indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren; hiervoor is geen bijzondere toelating vereist.

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 respectieve 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 voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld is in dit artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Artikel 8.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 mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie vierde van de stemmen.

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

Deze beperking geldt niet voor de privatieve delen die in de basisakte als handelsruimte worden omschreven. Hieraan zullen alle wijzigingen van uitzicht mogen aangebracht worden voor zover het genot van de overige eigenaars niet op kennelijk overdreven wijze wordt gestoord.

Artikel 9.Gemeenschappelijke installaties.

Indien ze afhangen van gemeenschappelijke installaties, mogen de leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening, gelegen



binnen een privaatief deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars beslissend met volstrekke meerderheid van 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 10.

Persoonlijke leidingen.

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaatieve gedeelten. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie vierde 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 eventuele 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 mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 11.

Gebruik van privaatieve delen.

In het gebouw mag geen groot- of kleinhandel gedreven worden behoudens in de privaatieve delen die door de basisakte als daarvoor bestemd werden beschreven. De overige privaatieve delen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd (ook, mits stedenbouwkundig daartoe vergund, mogen deze delen als kantoorruimte worden benut).

HOOFDSTUK III : BEHEER VAN HET COMPLEX.

Artikel 12.

Organen.

De vereniging van mede-eigenaars 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.

Artikel 13. Notulen van de algemene vergadering - mededeling - tegenwerpelijkheid.

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

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door



alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

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

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

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk

voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

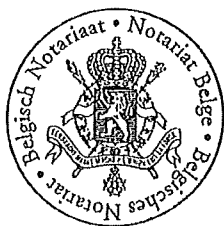
De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

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

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

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

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



Artikel 14.Tegenwerpelijkheid van beslissingen algemene vergadering.

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering der mede-eigenaars 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 mede-eigenaar 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 de drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd. Anderzijds kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich tot de rechter wenden 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, 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 tegengeworpen door degenen waaraan zij tegenwerpeijk zijn. Zij zijn tevens tegenwerpeijk aan ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privatieve kavel en aan 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 er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. Tenslotte kan iedere mede-eigenaar 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.

Artikel 16.Wijze en termijn van bijeenroeping, quorum.

De bijeenroepingen geschieden tenminste vijftien dagen en maximum één maand op voorhand bij aangetekende brief of bij afgifte mits handtekening met datering op een naamlijst, door de mede-eigenaars.

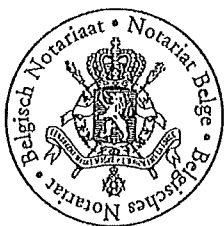
De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

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 mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 17.Agenda.

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. Al de punten der agenda dienen duidelijk omschreven te worden in het bericht van oproeping. Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de agenda; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet

geldig gestemd worden. Indien er echter een algemene vergadering wordt bijeengeroepen dan kan iedere mede-eigenaar vragen dat bijkomende punten op de agenda 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 mede-eigenaars 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 mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dien schriftelijk te zijn.

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

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars 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.

Een minderjarige zal steeds zonder meer geldig vertegenwoordigd zijn door één 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 is herkiesbaar. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal quotiteiten en, in geval van gelijkheid, aan de oudste. De syndicus mag nooit voorzitter zijn. De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstreckte meerderheid hiertegen zou verzetten.

Artikel 20.

Aanwezigheidslijst.

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

Artikel 21.

Stemkracht.

Iedere mede-eigenaar 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 mede-eigenaars beschikken.

Artikel 22.

Vereiste meerderheden.

De beraadslagingen geschieden met een volstreckte meerderheid van stemmen behalve wanneer een grotere meerderheid of zelf éénparigheid van stemmen vereist wordt door de statuten, door het reglement van orde of door de wettelijke bepalingen. Wanneer éénparigheid 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 mede-eigenaars, waarbij de afwezigen, zij die zich onthouden en ongeldig stemmen aangezien worden als tegen het voorstel gekant. In de andere gevallen worden de onthoudingen en nietige stemmen niet meegeteld bij de uitgebrachte stemmen.

Een meerderheid van drie vierde 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, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek;

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

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene



vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

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

e) mits bijzondere motivering, beslissingen 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;

f) de gehele of gedeeltelijke uitkering van bedragen van het reservekapitaal.

Een meerderheid van vier vijfde 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 mede-eigendom;
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;

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

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, beslissingen 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.

Er wordt met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over:

a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;

b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;

c) over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

Artikel 23.



Register.

De beslissing 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 mede-eigenaars.

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

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 mede-eigenaar.

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 de 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 mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, 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 mede-eigenaars, 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 van de syndicus.

De syndicus heeft onder meer tot opdracht:

- 1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom 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 mede-eigenaars, 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 staten, het reglement van orden en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven;

5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle dada van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhouds- en herstellingswerken suggererend;

6° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;

7° de vereniging van mede-eigenaars, 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 mede-eigenaars, 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 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 mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

-de door de overdrager verschuldigde achterstallende 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 meedelen aan de persoon aan wie deze 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 mede-eigenaar 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 mede-eigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering, of de raad van beheer indien mede-eigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering, of de raad van beheer indien er een is benoemd, dienen 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 mede-eigenaars 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. 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 mede-eigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

Indien er een rechtvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van mede-eigenaars, hetzij door de vereniging van mede-eigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de mede-eigenaars 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 mede-eigenaar een voorlopige 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 gereede mede-eigenaar optreden maar slechts onder de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 § 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

HOOFDSTUK IV : GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN.

Artikel 29.

Verdeling lasten.

De aan de mede-eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun quotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten. Opdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenwerpen aan de syndicus en de vereniging. De bijdragen in het onderhoud van de hierna volgende gemeenschappelijke gedeelten gebeuren echter volgens het nut dat de respectieve delen eruit halen en wel als volgt:



-het onderhoud en de herstelling van de open parking oostwaarts valt alleen ten laste van de commerciële privatieven op het gelijkvloers, in verhouding tot hun aandelen;
 -de commerciële ruimten op de gelijkvloerse verdieping dienen geen bijdrage te leveren voor het onderhoud en de kosten met betrekking tot de gang/ traphall die naar de appartementen leidt. Deze kosten worden alléén gedragen door de 3 appartementen in verhouding tot hun respectief aandeel in de gemeenschappelijke delen.
 Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen 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 geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.
 Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeederen zal hij alleen de last van deze vermeederen moeten dragen.

Artikel 30.

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 27.

Artikel 31.

Beslissing tot heropbouw en herstelling.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfde 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 32.

Andere werken.

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

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 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 33.

Toegang voor uitvoering werken.

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of poetsen der gemeenschappelijke delen. Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen geëist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zouden kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars,



zal het de syndicus toegestaan zijn, vergezeld van een mede-eigenaar, zich toegang te verschaffen tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook; hij zal dan alle maatregelen kunnen nemen die hij nodig acht, zowel om zich de 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 mede-eigenaars en bewoners zullen onder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten moeten toestaan, waartoe met inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden.

Artikel 34.

Belastingen.

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

Artikel 35.

Aansprakelijkheid voor schade.

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

Vanaf het ogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 § 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, 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.

Artikel 36.

Uitkering tegoeden.

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

Artikel 37.

Werk- en reservekapitaal.

Een maandelijks provisie zal door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke gedeelten, onderhoudskosten van de lift en verzekerings- en beheerskosten. Het bedrag deze provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de aandeelhouders, en dit voor een periode van twaalf maanden. Zij zal moeten betaald worden voor de tiende dag van elke maand.



Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere mede-eigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies. De afrekening vermeld afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan belasting over de toegevoegde waarde.

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap, tenzij zij bij drie vierde meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

Artikel 38.

Gedwongen inning.

Indien de mede-eigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van duizend frank wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loopt tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met twee procent.

HOOFDSTUK V : VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE.

Artikel 39.

Inlichtingen door eigenaar.

Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemdt of eer een zakelijk of persoonlijk rechts, zoals 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 mede-eigenaars 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.

§ 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 naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van *overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht* van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen: 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht; 2° een staat van de oproepen tot 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 kapitaalbreng 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. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar 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 mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met



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

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

Artikel 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 tegenwerpelijk. 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 alsook van haar agenda en dit tezelfdertijd en op dezelfde wijze als de mede-eigenaars. 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 mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 42.

Toegang tot privaatief gedeelte.



De bewoner die voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dient een toegangssleutel van de privatieve 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 verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemeenschappelijke zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de mede-eigenaars 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 mede-eigenaars, bewoners, huurders of gebeuren jegens andere mede-eigenaars, 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. De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone laste van de vereniging. Iedere mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de mede-eigenaars afzonderlijk en van de vereniging van mede-eigenaars 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 mede-eigenaars als van derden.

Artikel 44.

Verhoogde premie.

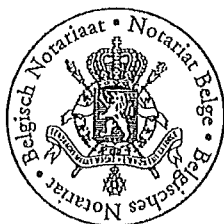
Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

Artikel 45.

Aanwending van het uitgekeerd bedrag.

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, op 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 mede-eigenaars.

Ingeval 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 de herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen degene 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.



Onder 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 privatieve gedeelten. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt 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 privatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledig 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 mede-eigenaars 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 45.

HOOFDSTUK VII : ONTBINDING EN VEREFFENING.

Artikel 46.

Ontbinding.

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

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij éénparigheid 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.

Artikel 47.

Voortbestaan.

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.

Artikel 48.

Vereffenaars.

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.



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

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

Woonstkeuze.

Woonplaats wordt gekozen met het oog op de uitvoering van deze akte in de woonplaats van comparanten.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Laakdal (Veerle), in mijn kantoor, datum als boven.

En na integrale voorlezing en toelichting hebben de comparanten met mij, notaris, ondertekend.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.



BOUWVERGUNNING

Datum : 15 maart 1990

Gemeentebestuur LAAKDAL	Provincie Antwerpen	Aanvraag nr. 1286 Rel.-nr. Stedebouw : 283.367/F
-----------------------------------	-------------------------------	---

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER E

Gelet op de aanvraag ingediend door M.

met betrekking tot een perceel gelegen **Laakdal (Voorlo), Voorledorp 28 sectie A 668x5** en strekkende tot **het bouwen van 2 winkels + 3 appartementen**

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van **25.01.90**

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 90, B² van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwvoorvragen;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

(1) Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;

(1) Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling; vervallen is;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een algemeen plan van aanleg bestaat, goedgekeurd bij koninklijk besluit van ; dat het College zijn beslissing van voorgesteld heeft, af te wijken;

(1) van de grafische voorschriften van het plan;

(1) van (de) artikel(en) van de geschreven voorschriften met betrekking tot :

(2)

(1) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971; dat bezwaarschrift(en), is - zijn ingediend;

(3) Gelet op de algemene bouwverordeningen; Gelet op het gunstig advies van het Bestuur der Wegen

dd. 13.02.90 ref. 76.606/LR ;

Overwegende dat het beschikking gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt :

GUNSTIG onder de volgende voorwaarden :

- de toegang tot de parking ligt aan de Dorpsstraat ; lange de Rijksweg wordt een lage afsluiting en een groentrottoir gerealiseerd, zoals op het plan aangeduid;
- de zichtbare delen van de linkergevel worden bekleed met zwarte loien in een horizontaal

BESLUIT; verband. (283.367/F) Antwerpen, 02.03.90

ART. 1. - De vergunning wordt afgegeven aan M. Taelis Rudy die er toe gehouden is :

- 1^o) de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven;
- 2^o) (4) -het is niet toegelaten dat kelders en ondergrondse garages aangevloeden worden op de riolering.
- de normale afvloeiing van het water van de openbare weg mag niet gehinderd worden door ophogingen of inbuizing.

ART. 3. - Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

ART. 4. - De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangekonde brief kennis van het begin van de werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanval van die werken of handelingen.

ART. 5. - Deze vergunning brengt geen onthelling 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.

Gedaan in bovenvermelde zitting.

VANWEGE HET COLLEGE :

Op bevel :
De secretaris,
(get.)

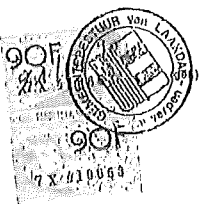
H.Claes

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL :

afgeleverd op 15 maart 1990.

De gemeentesecretaris,

H.Claes



De voorzitter,

A.Verdonck

De burgemeester,

A.Verdonck

WETSBEPALINGEN

(wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970).

ART. 45 § 4: De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen. De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen de vijftien dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Koning vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgehouden. De vergunning moet dit lid overnemen.

ART. 52: Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollega de vergunning echter met een jaar verlengen.

ART. 54 § 2: Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

ART. 54, § 4: Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidende voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijhorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze slukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 66 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

VOOR FOTOGRAFISCH AFSCHRIFT

Loon vakken	€ 2,05
Loon overschrijving enkel	€ 272,31
Loon overschrijving dubbel	€ 75,12
Loon schlieren plans	€ 312,85
Loon verzending	€ 0,79
Post	€ 1,22
Totaal	€ 684,34

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van :
Turnhout II

De achttiende november tweeduizend elf

Ref. : 77-T-18/11/2011-12494

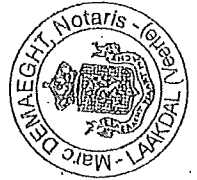
Te sloten op rek.

IBAN BE65 6792 0030 4996 - BIC PCHQEBBB

Bedrag

zeshonderdvierenzestig euro vierendertig cent

Hypotheekbewaarder
R. Daein



Deugte bladzijde

(1) Het niet van toepassing zijnde lid of zinsdeel doorhalen.

(2) Luidens artikel 45, § 2, tweede lid, van de wet van 29 maart 1962 mag de afwijking enkel betrekking hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de bouwwerken.

(3) Doorhalen indien er geen bestaat.

(4) Zo nodig voegt het college op deze plaats de voorschriften in betreffende de zaken, opgesomd in de artikelen 68, 69 en 60 van de wet van 29 maart 1962.

(5) Enkel invoegen in de gevallen, omschreven in artikel 44, § 3, van de wet van 29 maart 1962.



Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN

Turnhout, 25 november 2011

Algemene administratie van de
PATRIMONIUMDOCUMENTATIE
RECHTSZEKERHEID

correspondentieadres
Hypotheekbewaring Turnhout II
Gemeentestraat 11, 2300 TURNHOUT

Mter Demaeght
Notaris
Veerledorp 30

2431 LAAKDAL

uw bericht van 14/11/2011	uw kenmerk Rep nr 13.644	ons kenmerk 77-T-18/11/2011-12494	bijlage(n) 1
------------------------------	-----------------------------	--------------------------------------	-----------------

Vereniging van medeëigenaars – Registratie KBO en toekenning ondernemingsnummer

Mevrouw, Mijnheer de Notaris,

Met het doel een ondernemingsnummer toe te kennen aan elke vereniging van medeëigenaars bepaalt art. 9 van het koninklijk besluit van 26 juni 2003 (BS 30.06.2003), dat de Federale Overheidsdienst Financiën belast wordt met de registratie van de verenigingen in de KBO.

Ingevolge Uw bovenvermelde akte, heb ik de eer U dan ook de gegevens toe te zenden omtrent de toekenning van het ondernemingsnummer betreffende de opgerichte vereniging van medeëigenaars.

Met oprechte hoogachting,
voor de bewaarder,

Ria Meerts
Financieel deskundige

Aanvullende informatie betreffende deze briefwisseling kan verkregen worden bij:

Dienst/ Hypotheekbewaring Turnhout II
Tel. 257/81690 Fax 0257/96979
E-mail: HYP.BEW.TURNHOUT2@minfin.fed.be
Rekeningnr.: 679-2003049-96
Openingsuren: van 8u. tot 12 u.

.be

Porres Carro Esther Meerts Ria
Tel.: 0257/57207 Tel.: 0257/73381
E-mail: HYP.BEW.TURNHOUT2@minfin.fed.be
Rekeningnr.: 679-2003049-96
Openingsuren: van 8u. tot 12 u.

Onderstaande onderneming werd succesvol gecreëerd

Onderneming rechtspersoon: raadplegen basisidentificatiegegevens

Ondernemingsnummer 0841.335.933 - RP
 Maatschappelijke naam Vereniging der mede-eigenaars van het gebouw Veerledorp 28 (Nederlands)

Maatschappelijk adres

Straat	Veerledorp	Nummer 28	Bus
Postcode - gemeente	2431, Laakdal	Gemeentecode	13053
Land	150 - België		
Extra adres			

Contactgegevens

Telefoon	Fax
E-mail	Website

Algemene informatie

Begindatum	18/11/2011	Einddatum	
Inschrijvingsdatum	25/11/2011	Afsluitingsdatum	
Maatschappelijk kapitaal		Munteenheid	
Duur onderneming	Onbepaald		

Rechtsvorm

Rechtsvorm	070 - Vereniging van Mede-eigenaars
------------	-------------------------------------

Toestand van de onderneming

Rechtstoestand	000 - Normale toestand	Status	AC - Actief
----------------	------------------------	--------	-------------

Financiële gegevens

Jaarvergadering	Einddatum boekjaar	/
Begindatum uitzonderlijk boekjaar	Einddatum uitzonderlijk boekjaar	

Basisidentificatiegegevens van deze onderneming beheren
 De begin- of einddatum van deze onderneming corrigeren
 Deze onderneming annuleren
 De onderneming stopzetten
 De onderneming fusioneren
 De onderneming splitsen

