

HONOREZ

Geassocieerde
notarissen
BVBA
3300 Tienen



STATUTEN-BASISAKTE

Reglement van mede-eigendom
Residentie Naamsesteenweg 69-71
3001 Heverlee

Repertoriumnummer :

Recht op Geschriften : 50,00 €

CM/Aerts Koen/16-187/216/0377/basisakte-2016

Op zeventien juni tweeduizend ZESTIEN.

Voor mij, Cedric HONOREZ, geassocieerd notaris te Tienen,
Nieuwstraat 42.

ZIJN VERSCHENEN :

1) De Heer AERTS Joseph Gerard Joannes, geboren te Veldwezelt op negentien mei negentienhonderd drieënveertig, NN 43.05.19 107-67, echtgenoot van Mevrouw Agnès STEENO en wonende te 3053 Oud-Heverlee (Haasrode), Vlierbeekstraat 50.

Gehuwd onder het stelsel der zuivere scheiding van goederen blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris André Peeters te Leuven op twee februari negentienhonderd achtenzestig, niet gewijzigd tot heden, zoals hij verklaart.

2) De Heer AERTS Koen Jozef, geboren te Leuven op twaalf april negentienhonderd eenenzeventig, NN 71.04.12 127-62, echtgenoot van Mevrouw Sophie DECOSTER en wonende te 3360 Bierbeek, Bevekomsestraat 97.

Gehuwd onder het stelsel der zuivere scheiding van goederen blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Guy Jansen te Leuven op zeventwintig januari tweeduizend en zes, niet gewijzigd zoals hij verklaart.

Hierna genoemd "de grondeigenaar" en/of "promotor".

Comparanten verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn, niet te zijn geviseerd door een beschermingsmaatregel (zij hebben geen bijstand nodig van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator) en niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijk akkoord aangevraagd te hebben en verder niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling.

Die mij verzoeken te acteren wat volgt:

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De grondeigenaar is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed:

STAD LEUVEN - TWAALFDE AFDELING HEVERLEE - DERDE AFDELING :

Een eigendom, bestaande uit een gebouw met negentien (19) studio's met aanhorigheden en met uitweg naar de Naamsesteenweg, gelegen Naamsesteenweg 69-71, kadastraal bekend volgens titel en huidig kadaster Sectie E nummer 314/A/2/P0000, voor een oppervlakte van vijf aren eenendertig centiaren (05a31ca).

Kadastraal Inkomen (niet geïndexeerd) : 6.621,00 €.

Bewijs van eigendom.

Het goed hoort toe aan de comparanten, ieder voor de onverdeeld helft in volle eigendom, om het alzo te hebben aangekocht van de Heer Kourosch JAVEDANI SANATGAR MOGHADDAM, echtgenoot van Mevrouw Chantal VROLIX te Heverlee, ingevolge akte verleden voor geassocieerd notaris Ann Wallays te Leuven, houder der minuut en geassocieerd notaris Lauranne Rooman te Leuven op vijftiende juni tweeduizend vijftien, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op negen juli daarna onder formaliteit nummer 73-T-09/07/2015-08408.

De promotor verdeelt bij deze voormelde eigendom onder in **negentien (19) studio's** met het oog op de verkoop.

Teneinde de horizontale verdeling van het goed te kunnen doorvoeren verzoekt de promotor over te gaan tot het opmaken van de statuten die de juridische verdeling van het gebouw tot stand brengen.

De verschillende delen van onderhavige akte vullen elkaar aan en vormen één geheel; zij moeten gelezen en verstaan worden de ene in functie van de andere.

ADMINISTRATIEVE TOESTAND

1. Bodemdecreet.

1. De verschijners verklaren dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, 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 Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 20/05/2016, luidt als volgt:

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. *Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.*

2. *Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.*

3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

4. De Ovam staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens"

3. De verschijners verklaren, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot voormeld onroerend goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verschijners te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zullen de verschijners hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd.

2. Bijzondere voorwaarden - erfdiensbaaheden

De verschijners verklaren dat zij geen weet hebben van bestaande erfdiensbaaheden, met uitzondering van deze vermeld in voormelde akte verleden op vijftwintig juni tweeduizend vijftien, hierna letterlijk overgenomen :

"De verkoper verklaart dat hij geen weet heeft van bestaande erfdiensbaaheden, met uitzondering van deze vermeld in voornoemde akte verleden voor notaris Lauranne Rooman te Leuven en notaris Patrick Coppieters te Leuven op 11 september 2013 en de voorheen verleden akte voor notaris Charles Roberti de Winghe te Leuven op 21 maart 1990, hierna letterlijk overgenomen : "de verschijners verklaren op het perceel gelegen op het gelijkvloers uiterst links een erfdiensbaaheden van doorgang te vestigen in voordeel van 1) het gedeelte liggend zowel achter deze doorgang als achter het hoofdgebouw waarop de parking van auto's is voorzien, 2) het achterliggend gedeelte dat blijft toebehoren aan de komparant van ene zijde. Deze erfdiensbaaheden staat afgebeeld op het plan "gelijkvloers" onder de woorden "doorgang wagens". Er wordt bepaald dat het parkeren van auto's of andere nooit de toegang tot het gedeelte dat eigendom blijft van ene zijde mag hinderen"

De verschijners verklaren dat alle toekomstige rechthebbenden van privatieve kavels in de plaats gesteld worden van de verschijners inzake de rechten en plichten verbonden aan deze erfdiensbaaheden, voor zover dan nog van toepassing. In dit verband verklaren de verschijners dat op dit ogenblik de voormelde erfdiensbaaheden door de houders hiervan niet meer wordt uitgeoefend door gebrek aan voorwerp.

De verschijners verklaren voor het overige geen erf-
dienstbaarheden te hebben gevestigd.

STATUTEN VAN HET GEBOUW
(basisakte + reglement van mede-eigendom)

Thans verklaren de comparanten dat zij voornemens zijn de
verschillende eenheden waaruit het goed is samengesteld, af-
zonderlijk te verkopen.

De comparanten verklaren de basisakte en het reglement
van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, au-
thentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheek-
kantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt
overgedragen.

BENAMING VAN HET GEBOUW

Het gebouw krijgt de benaming "Residentie Naamsesteenweg
69-71".

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-
eigenaars 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 de benaming "Vereniging van mede-
eigenaars Residentie Naamsesteenweg 69-71".

Zij heeft haar zetel in het gebouw, te 3001 Heverlee,
Naamsesteenweg 69-71.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-
eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roe-
rende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel,
dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het
gebouw.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars
wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iede-
re mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de ge-
meenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en
noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar
die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de al-
gemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die
werken uit te voeren, evenwel, voor zover zijn eis niet wordt
afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle
schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de
gevraagde beslissing.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk
Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om,
al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden
ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of
ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeen-

schappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na "ne varietur" te zijn ondertekend door partijen en mij, notaris :

1) een kopie van de **stedenbouwkundige vergunning**, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Leuven op dertien november tweeduizend vijftien referentienummer RO2015/0873, houdende het verbouwen van het kompleks van 20 studio's naar 19 studio's.

2) een kopie van de **goedgekeurde bouwplannen** (met de stempel van de gemeente) die zijn opgemaakt door Architectenkantoor Olivier Cnop, Persilstraat 51/1 te 3020 Herent, te weten :

1/3 : bestaande toestand

2/3 : nieuwe toestand

3/3 : inplantingsplan bestaande toestand/nieuwe toestand.

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde stedenbouwkundige vergunning.

3) Een kopie van het **metingsplan** opgesteld door Landmeter Guy Michiels te Leuven, Dirk Boutslaan 6/0101 op 4 april 2016, houdende meting der netto oppervlaktes en de buitenruimte der diverse privatieven, alsmede de vermelding van de hierna vermelde prekadastratie.

Deze plannen en stedenbouwkundige vergunning worden "ne varietur" ondertekend door de partijen en mij, notaris, om mee ter registratie aangeboden te worden.

Plan-Meting

Deze plannen werden opgenomen in de databank van de plannen en afbakening van de Algemene Administratie van de Patriomoniumdocumentatie onder referentienummer 24433/10055 en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

Deze plannen worden aan deze akte worden gehecht, na door de partijen en de notaris ne varietur getekend te zijn.

Partijen vragen de vrijstelling van overschrijving van deze plannen ingevolge toepassing van artikel 1,4e lid Hypotheekwet en art. 3.12.3.0.6 V.C.F..

GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN.

De comparanten verklaren zich het recht voor te houden om volgende handelingen te verrichten, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, te weten:

1. één of meerdere lokalen van het ene privaatief naar

het andere over te brengen; en in het algemeen de samenstelling te wijzigen van de niet overgedragen eenheden;

2. een tussenmuur te verplaatsen, te verwijderen of bij te voegen om de inrichting van een privaatieve kavel te wijzigen;

3. twee of meerdere privaatieve kavels samen te voegen;

4. sommige privaatieve gedeelten die niet afgesloten zijn, af te sluiten of dicht te metselen, of om muren en afsluitingen te verwijderen.

De uit te voeren wijzigingen zullen geen schade mogen toebrengen aan de structuur en de stevigheid van het gebouw. Zij zullen het totaal aantal duizendsten der gemene delen niet kunnen wijzigen, evenmin als het aandeel in de gemene delen van een privaatieve kavel.

Bij splitsing of samenvoeging van kavels ingevolge hetgeen voorafgaat is geen wijzigende basisakte vereist zolang de aandelen in de gemene delen van de gesplitste of samengevoegde kavels na splitsing of samenvoeging dezelfde is als voorheen;

5. de plannen te wijzigen om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;

6. bepaalde materiaal-, installatiekeuzes of andere keuzes te veranderen opdat het gebouw zou voldoen aan de vigerende wetgeving, de normen en de regels van goed vakmanschap, bijvoorbeeld maar niet limitatief: de afmetingen van de voorziene technische kokers wijzigen, de dimensies van de wanden wijzigen, enzoverder.

MANDAAT.

De comparanten zullen gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.

Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de hypotheekbewaarder.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf heden aan de comparanten onherroepelijk mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

HOOFDSTUK 1. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW EN VERDELING IN PRIVÉ- EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN HET GOED.

STAD LEUVEN - TWAALFDE AFDELING HEVERLEE - DERDE

AFDELING :

Een eigendom, bestaande uit een gebouw met negentien

(19) studio's met aanhorigheden en met uitweg naar de Naamsesteenweg, gelegen Naamsesteenweg 69-71, kadastraal bekend volgens titel en huidig kadaster Sectie E nummer 314/A/2/P0000, voor een oppervlakte van vijf aren eenendertig centiareen (05a31ca).

Kadastraal Inkomen (niet geïndexeerd) : 6.621,00 €.

AFDELING 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS.

Artikel 1. 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.

Artikel 2. Opsomming privaat kavels.

I. Op de gelijkvloerse verdieping:

1. De Studio links voor nummer 1, dragende het politienummer Naamsesteenweg 69, bus 0001, omvattende:

a) in privaat en exclusief eigendom: de studio zelf, met kitchenette en badkamer alsmede het privaat genotsrecht van het tuingedeelte bij deze kavel behorend;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid : vierenvijftig duizendsten (54/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

2. De Studio links midden nummer 2, dragende het politienummer Naamsesteenweg 69, bus 0002, omvattende:

a) in privaat en exclusief eigendom: de studio zelf, met kitchenette en badkamer alsmede het privaat genotsrecht van het privaat tuingedeelte bij deze kavel behorend;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid : vijfenvijftig duizendsten (55/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

3. De Studio links midden nummer 3, dragende het politienummer Naamsesteenweg 69, bus 0003, omvattende:

a) in privaat en exclusief eigendom: de studio zelf, met kitchenette en badkamer alsmede het privaat genotsrecht van het privaat tuingedeelte bij deze kavel behorend;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid : zevenenvijftig duizendsten (57/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

4. De Studio links achter nummer 4, dragende het politienummer Naamsesteenweg 69, bus 0004, omvattende:

a) in privaat en exclusief eigendom: de studio zelf, met kitchenette en badkamer alsmede het privaat genotsrecht van het privaat genotsrecht van het privaat tuingedeelte bij deze kavel behorend;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid : negenvijftig duizendsten (59/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

5. De Studio rechts achter nummer 5, dragende het politienummer Naamsesteenweg 69, bus 0005, omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: de studio zelf, met kitchenette en badkamer alsmede het privatieve genotsrecht van het privatieve tuingedeelte bij deze kavel behorend;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : drieenvijftig duizendsten (53/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

6. De Studio rechts midden nummer 6, dragende het politienummer Naamsesteenweg 69, bus 0006, omfattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: de studio zelf, met kitchenette en badkamer alsmede het privatieve genotsrecht van het privatieve tuingedeelte bij deze kavel behorend;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : drieenvijftig duizendsten (53/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

7. De Studio rechts midden nummer 7, dragende het politienummer Naamsesteenweg 69, bus 0007, omfattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: de studio zelf, met kitchenette en badkamer alsmede het privatieve genotsrecht van het privatieve tuingedeelte bij deze kavel behorend;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweenvijftig duizendsten (52/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

8. De Studio rechts voor nummer 8, dragende het politienummer Naamsesteenweg 69, bus 0008, omfattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: de studio zelf, met kitchenette en badkamer alsmede het privatieve genotsrecht van het privatieve tuingedeelte bij deze kavel behorend;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : drieenvijftig duizendsten (53/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

9. De Studio rechts voor nummer 9, dragende het politienummer Naamsesteenweg 69, bus 0009, omfattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: de studio zelf, met kitchenette en badkamer alsmede het privatieve genotsrecht van het privatieve tuingedeelte bij deze kavel behorend;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vierenzestig duizendsten (64/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

II. Op de eerste verdieping:

10. De Studio links voor nummer 10, dragende het politienummer Naamsesteenweg 69, bus 0101, omfattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: de studio zelf, met kitchenette en badkamer;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijftig duizendsten (50/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

11. De Studio links midden nummer 11 dragende het politienummer Naamsesteenweg 69, bus 0102, omfattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: de studio zelf,

met kitchenette en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijftig duizendsten (50/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

12. De Studio links midden nummer 12, dragende het politienummer Naamsesteenweg 69, bus 0103, omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom: de studio zelf, met kitchenette en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijftig duizendsten (50/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

13. De Studio links achter nummer 13, dragende het politienummer Naamsesteenweg 69, bus 0104, omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom: de studio zelf, met kitchenette en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijftig duizendsten (50/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

14. De Studio rechts achter nummer 14, dragende het politienummer Naamsesteenweg 69, bus 0105, omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom: de studio zelf, met kitchenette en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijftig duizendsten (50/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

15. De Studio rechts midden nummer 15 dragende het politienummer Naamsesteenweg 69, bus 0106, omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom: de studio zelf, met kitchenette en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijftig duizendsten (50/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

16. De Studio rechts midden nummer 16, dragende het politienummer Naamsesteenweg 69, bus 0107, omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom: de studio zelf, met kitchenette en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijftig duizendsten (50/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

17. De Studio rechts midden nummer 17, dragende het politienummer Naamsesteenweg 69, bus 0108, omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom: de studio zelf, met kitchenette en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijftig duizendsten (50/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

18. De Studio rechts voor nummer 18, dragende het politienummer Naamsesteenweg 69, bus 0109, omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom: de studio zelf,

met kitchenette en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijftig duizendsten (50/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

19. De Studio rechts voor nummer 19, dragende het politienummer Naamsesteenweg 69, bus 0110, omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom: de studio zelf, met kitchenette en badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijftig duizendsten (50/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

Gereserveerde perceelsidentificatie der privatieven:

Hoofdperceel: Sectie E nummer 314/A/2/P0000.

Studio 1 : Sectie E nummer 314C2P0001
Studio 2 : Sectie E nummer 314C2P0002
Studio 3 : Sectie E nummer 314C2P0003
Studio 4 : Sectie E nummer 314C2P0004
Studio 5 : Sectie E nummer 314C2P0005
Studio 6 : Sectie E nummer 314C2P0006
Studio 7 : Sectie E nummer 314C2P0007
Studio 8 : Sectie E nummer 314C2P0008
Studio 9 : Sectie E nummer 314C2P0009
Studio 10 : Sectie E nummer 314C2P0010
Studio 11 : Sectie E nummer 314C2P0011
Studio 12 : Sectie E nummer 314C2P0012
Studio 13 : Sectie E nummer 314C2P0013
Studio 14: Sectie E nummer 314C2P0014
Studio 15: Sectie E nummer 314C2P0015
Studio 16: Sectie E nummer 314C2P0016
Studio 17: Sectie E nummer 314C2P0017
Studio 18: Sectie E nummer 314C2P0018
Studio 19: Sectie E nummer 314C2P0019

Totaal van de aandelen 1.000/1.000

BIJZONDERE BEPALINGEN.

De Privatieve Tuingedeelten.

Het genot van de privaatieve tuingedeelten is privaatief bij de studio's waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven. De bekleding van de privaatieve tuingedeelten is eveneens privaatief. Voor het overige zijn de privaatieve tuingedeelten (ruwbouw) gemeenschappelijk. Men kan dus geen eigenaar zijn van een privaatief tuingedeelte zonder eigenaar te zijn van een studio, vermits ze beschouwd worden als een aanhorigheid ervan. Deze privaatieve tuingedeelten mogen evenmin in huur gegeven worden noch in genot afgestaan worden aan personen die geen huurder of gebruiker zijn van een studio in het gebouw.

De privaatieve tuingedeelten zijn aangeduid op de plannen.

De kosten van onderhoud van de bekleding evenals de eventuele vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en

uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de studio's waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de privatieve tuingedeelten lastens de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de oppervlakte van het desbetreffende privatief. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap. In dit geval zijn de kosten van het wegemen en terugplaatsen van de bevloering ten laste van de gemeenschap.

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

De bewoners van gezegde privatieve eenheden dienen toegang te geven tot deze tuingedeelten voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing, aan de tuingedeelten, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

De vrije Bergzone voor Fietsen (gemeenschappelijke buitenruimte vooraan):

De fietsenberging is **uitsluitend** bestemd voor het stallen van **fietsen**. Het stallen van moto's of bromfietsen is niet toegestaan.

Het is ten strengste verboden brandbare stoffen op te slaan, herstellingen of onderhoudswerken aan de fietsen uit te voeren of materialen te stockeren.

De toestellen (fietsshaken, -rekken en dergelijke) zullen geplaatst worden op kosten van de vereniging van medeëigenaars, indien daartoe de algemene vergadering beslist.

De Plaats voor vuilberging (gemeenschappelijke buitenruimte vooraan)

Deze plaats zal onder meer dienen om **vuilafval** in de daarvoor bestemde containers, te stockeren in afwachting van de ophaling door de **Stedelijke reinigingsdienst**.

Deze plaats staat enkel ter beschikking van de bewoners van het gebouw mits zij strikt de regels opgelegd door de gemeentelijke overheid in acht nemen en zich gedragen naar de besluiten van de Algemene vergadering van de vereniging van medeëigenaars in verband met de **stockering**, de **verpakking**, de **afscheiding** en het **op de straat zetten** van het afval, alsook het **terugplaatsen van de containers**.

De vuilzakken voor restafval en PMD-vuilzakken (plasticmetaal en drankkartons) zullen door de bewoners op de aangeduide plaatsen in de vuilberging geplaatst worden.

Door de syndicus zal op kosten van vereniging van medeëigenaars overgegaan worden tot het aankopen van GFT-

containers (Groenten-Fruit en tuinafval). Hierin zullen de bewoners hun GFT-afval kunnen deponeren, enkel en alleen gewikkeld in krantepapier.

Afval van kleine planten mag in de GFT containers worden gedeponerd. Tuin- en grasafval echter is verboden.

Het plaatsen van **particuliere containers** is niet toegelaten, noch in de vuilberging, noch in de gemene delen van het appartementsgebouw.

Enkel de vuilcontainers waartoe de algemene vergadering heeft besloten mogen geplaatst worden op de plaats voor afvalcontainers.

Het is verboden er brandbare of schadelijke stoffen te stockeren of weg te werpen.

De Daken

Op de daken van het gebouw mogen koelingselementen geplaatst worden.

Het plaatsen van koelingselementen zal enkel kunnen geschieden in overleg en op aanwijzing van de architect van het gebouw en conform de wetgeving betreffende stedenbouw en Vlareem en in overleg met de syndicus. Hierbij zal rekening worden gehouden met zicht- en lawaaihinder voor de andere bewoners.

Toegang - Bestemming van de grond.

De toegang tot de studio's moet steeds vrij blijven en mag nooit belemmerd worden om welke reden ook, behoudens met akkoord van de syndicus voor een zo kort mogelijke tijdspanne (bijvoorbeeld om noodzakelijke werken uit te voeren of voor een verhuizing).

ERFDIENSTBAARHEDEN.

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende privatieve kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze 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 plannen van de architect, hetzij in de bijzondere overeenkomsten tussen de bouwheer en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder meer voor:

- de zichten en lichtopeningen van een kavel op de andere,

- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwaters - gas - elektriciteit - telefoon) dienstig voor één of andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of boven deze laatste.

- en in het algemeen met alle erfdiensbaaaheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen private gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan, naarmate de opbouw of nog naargelang het plaatsgebruik.

De geschillen, van welke aard ook, tot dewelke deze bepaling van erfdiensbaaaheden (inzonderheid wat betreft het in stand houden van deze erfdiensbaaaheden en de aard van hun functie), aanleiding zou kunnen geven, zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op de arbitrage. Deze vordering dient gericht tegen de vereniging van mede-eigenaars indien het geschil het geheel van de mede-eigendom betreft of tegen de betrokken mede-eigenaar of mede-eigenaars zo deze vordering alleen hem of hen viseert.

De toekomstige verkrijgers van een private kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspuiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaaaheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de verschijner en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreeerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspuiten.

VOORBEHOUD MUURGEMEENSCHAPPEN - ERFDIENSTBAARHEID

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen op te trekken, die hij zou opgericht hebben alsook het recht op de vergoeding voor het vestigen van voormelde erfdiensbaaaheden.

Bijgevolg behoudt de bouwheer zich het recht voor alléén over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, en het vestigen van de erfdiensbaaaheden er de vergoeding van op te trekken en er kwijting over te verlenen.

Dit voorbehoud van recht van muurgemeenschap mag voor de bouwheer geen verplichting meebrengen tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstellingen en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid.

Indien, om het even om welke reden, de tussenkomst van de vereniging der mede-eigenaars wenselijk zou geoordeeld worden, om de overdracht van deze gemeenschapsrechten te verzekeren, of het vestigen van de erfdiensbaaaheden zal zij onvergeld haar

medewerking moeten verlenen, zodra zij erom verzocht worden, en dit op straf van schadevergoeding.

VOLMACHT:

Alle kopers van privatieve kavels verbinden er zich toe, telkens een aanvullende of wijzigende akte houdende de statuten van het gebouw nodig is, ingevolge de verandering van constructies of plannen of om het even welke oorzaak, op eerste verzoek van de komparanten, kosteloos hun medewerking te verlenen voor de ondertekening van de aanvullende of wijzigende akten, alsook tot het vestigen van een erfpacht of erfdienstbaarheden van doorgang voor leveranciers van nutsvoorzieningen of het vestigen van voormelde erfdienstbaarheid van doorgang.

Voor zoveel als nodig machtigen zij vanaf heden de syndicus om namens hen of de vereniging van mede-eigenaars op te treden in alle akten, overeenkomsten of documenten.

Door het ondertekenen van enige aankoopakte in verband met privatieve kavels, voorwerp van onderhavige akte, geven de kopers uitdrukkelijke en onherroepelijke volmacht aan de komparanten, om voor hen en in hun naam alle nodige wijzigende en aanvullende akten houdende de statuten van het gebouw te ondertekenen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de uitvoering van hetgeen voorafgaat, of volgt, zelfs indien niet uitdrukkelijk hier vermeld.

Iedere rechtsopvolger wordt gesubrogeerd in alle rechten en plichten voortvloeiende uit de onherroepelijke volmachten deze voormeld en alle andere hierna voorzien - voorkomende uit deze akte.

Artikel 3. 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, te weten:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het kozijnwerk, het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en de bekleding van de privatieve tuingedeelten;
- de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de eventuele apparaten van parlofoon en deuropener;

- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes;
- de bellen aan de inkomdeur;
- de brievenbussen aan de gevels of in de voortuinstrook; behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

AFDELING 3. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 4. Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet worden 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 delen ervan. 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.

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

Hierna opgesomd zonder limitatief te zijn

A. Gelijkvloers.

- de trappen en traphallen;
- de gemeenschappelijke buitenruimte vooraan met tuinhuis
- de gemeenschappelijke buitenruimte achteraan met tuinhuis;
- de toegangspaden;
- de verluchtungskokers.
- de technische ruimte

B. Eerste verdieping.

- de trappen en traphallen;
- de verluchtungskokers.

C. Op alle niveau's.

- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen die zich niet geheel binnen een privatieve kavel bevinden.

Artikel 6. Gemeenschappelijke zaken.

Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (onverminderd de exclusieve genotsrechten van tuinstroken zoals hoger vermeld bij de beschrijving van de privatieven) :

- de grond (bebouwde en niet-bebouwde oppervlakten)

- 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
- het dak met zijn bedekking, alsook de groendaken en hun aanleg
- de schouwen, verluchttingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne en/of schotelantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden
- alle keermuren
- in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

De kosten van de gemeenschappelijke delen van de diverse privaatieven zullen gedragen worden door de eigenaars van deze privaatieven tot beloop van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw, met uitzondering van de kosten met betrekking tot het onderhoud, vernieuwing en herstelling van de bekleding van de tuinstroken die zullen gedragen worden door de eigenaars van de studio's die er het genot van hebben.

AFDELING 4. VERDELING VAN DE GEMENE AANDELEN.

Elke privaatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt duizend eenheden.

Deze worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door meetkundige-schatter Guy Michiels gevestigd te 3001 Heverlee, Dirk Boutsiaan 6/0101, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatieve deel:

Studio 1	54 eenheden
Studio 2	55 eenheden
Studio 3	57 eenheden
Studio 4	59 eenheden
Studio 5	53 eenheden
Studio 6	53 eenheden
Studio 7	52 eenheden

Studio 8	53 eenheden
Studio 9	64 eenheden
Studio 10	50 eenheden
Studio 11	50 eenheden
Studio 12	50 eenheden
Studio 13	50 eenheden
Studio 14	50 eenheden
Studio 15	50 eenheden
Studio 16	50 eenheden
Studio 17	50 eenheden
Studio 18	50 eenheden
Studio 19	50 eenheden
Totaal	1000 eenheden

Voorbehouden rechten

a) Publiciteit van de comparante:

Gedurende de ganse duur der werken en zelfs na hun voltooiing mogen de comparanten, bouwheer, iedere publiciteit voeren die zij nuttig oordeelt voor de verkoop of verhuring van de door haar gebouwde privatieven en dit met alle mogelijke gebruikelijke middelen, zoals affiches, borden, spandoeken, enzovoort, al dan niet verlicht en zonder enige beperking, noch wat betreft hun afmetingen, noch wat betreft de gebruikelijke materialen. Deze publiciteit mag uitgeoefend worden op het gebouw en zijn afsluitingen.

b) Publiciteit van aannemers en leveranciers:

Bovendien mogen aannemers en leveranciers eveneens op publicitaire manier kennis geven van hun medewerking aan de oprichting van het gebouw en dit op de wijze zoals gebruikelijk in de bouwnijverheid. Dit recht is echter beperkt tot de duur der werken en zal dienen uitgeoefend te worden volgens de modaliteiten te bepalen door de comparante.

Comparanten, bouwheer, behoudt zich het recht voor voor eigen rekening de afsluiting te verhuren voor publicitaire doeleinden tot de oplevering.

c) Werken uitgevoerd door derden:

Het is de kopers niet toegelaten werken, van om het

even welke aard voor de definitieve overname van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor.

HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

AFDELING 1.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.

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

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

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van artikel 4 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 3. Uitzicht van privatieve kavels.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan ramen en tuingedeelten mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de ramen en tuingedeelten van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes van de bewoners, zowel op de deuren van de

privatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander 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 medegedeeld binnen de vier 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 gemelde termijn van vier weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik - goede huisvader bestemming.

De kavels zijn enkel bestemd voor privé-bewoning.

De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie indien de promotor beslist hiervoor een berging of locatie aan te wenden.

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven.

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht, zoals omschreven in nagemeld artikel 39 f.

Artikel 6. Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 7. Verhuring.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning

heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privaatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en bureu, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privaatieve kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privaatieve kavel is verboden.

Artikel 8. Toezicht.

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privaatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privaatieve kavel bevinden.

AFDELING 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 9. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars van privaatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Artikel 10. Toepassing van deze regel.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke delen geen

huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 11. Antennes en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of gevels/terrassen geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 13. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 14. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak ongeslagen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van

een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

AFDELING 3. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 15. Quotiteiten.

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten, taksen en lasten betreffende de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Artikel 16. Herstellingen en onderhoud terrassen.

De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de privaatieve tuingedeelten vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privaatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Artikel 17. Verdeling verbruikskosten.

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn.

Artikel 18. Werk- en reservekapitaal.

Werkkapitaal

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

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

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 BTW.

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

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in;

deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, 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.

Artikel 19. 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 mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 20. Overdracht van een kavel.

§ 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 kapitaal-inbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken

privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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

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

Artikel 21. 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 interesten, 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 22. Brandverzekering.

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door bliksem-inslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars

schadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 27. Delegatie van bevoegdheden.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel 28. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste 15 dagen van de maand maart, en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

Artikel 29. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

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

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

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

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

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

de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

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

Artikel 30. Samenstelling algemene vergadering.

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

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

Artikel 31. Quorum.

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

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

Artikel 32. Bureau van de vergadering.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 33. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

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

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 34. Meerderheidsvereisten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 35. Notulen van de algemene vergaderingen - mededeling - tegenwerpelijheid.

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

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

cretaris en door alle op dat oogenblik 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 oogenblik 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 private kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 36. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

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

AFDELING 5. DE SYNDICUS.

Artikel 37. Algemene opdracht.

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

Artikel 38. Benoeming.

De promotor kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door de promotor zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

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

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

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

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

Artikel 39. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

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

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

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

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

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze

statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

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

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

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvoordelingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de

wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 40. Bevoegdheid.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 41. Aansprakelijkheid.

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

Artikel 42. Vergoeding.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

AFDELING 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 43. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

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

AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 44. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

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

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de

verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

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

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

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

AFDELING 8. REGLEMENT VAN ORDE.

Artikel 45. Vaststelling reglement van orde.

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Tot op het ogenblik dat de algemene vergadering dit reglement van orde heeft vastgesteld blijft het door de promotor vastgestelde reglement van orde van kracht, dat door de kopers moet worden gerespecteerd en opgelegd aan de toekomstige huurders.

Artikel 46. Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

Indien een nieuw reglement van orde wordt opgesteld (in vervanging van het door de promotor vastgestelde reglement van orde) wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde

lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

SLOTBEPALINGEN.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit der comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

De hypotheekbewaarder is uitdrukkelijk vrijgesteld van ambtshalve inschrijving te nemen, uit welke hoofde het ook zij tijdens het overschrijven van deze akte.

> Ter uitvoering dezer doen comparanten woonstkeuze in hun respectievelijke woonplaats of maatschappelijke zetel.

> De ondergetekende notaris bevestigt de echtheid van de burgerlijke stand van de comparanten op zicht van officiële stukken vereist door de wet. Comparanten verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van hun nationaal nummer in onderhavige akte.

> Comparanten bevestigen dat ondergetekende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op onpartijdig wijze raad hebben verstrekt. Zij verklaren dus de overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers.

> Comparanten bevestigen dat de akten waarnaar in onderhavige akte verwezen wordt samen met onderhavige akte één geheel vormen om samen als authentieke akten te gelden.

➤ De verschijners verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn, niet te zijn gevisieerd door een beschermingsmaatregel (zij hebben geen bijstand nodig van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator) en niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijk akkoord aangevraagd te hebben en verder niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling.

ONTWERP EN LEZING AKTE

1) De comparanten erkennen dat:

- zij voorafgaand aan deze het ontwerp van de akte hebben ontvangen en gelezen;
- zij deze mededeling als tijdig en voldoende aanzien;

2) Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte.

3) De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Tienen, op het kantoor van ondergetekende notaris Honorez.

Datum als boven.

En na vervulling van wat hierboven vermeld is, hebben de comparanten met Ons, Notaris, deze akte getekend.





