

HD/3907/Statutenakte Rep. Nr: 6191.

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ZEVEN.

Op achttien januari

Voor Ons, Meester Hans DERACHE, notaris met standplaats te Tessenderlo;

IS VERSCHENEN:

De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid “**IP INITIAL**”, gevestigd te 2260 Westerlo, Gelendel 94, ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0476.226.646; opgericht bij akte verleden voor notaris Jan Van Hemeldonck te Olen op zeventwintig november tweeduizend en één, houdende de statuten en bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien december tweeduizend en één onder nummer 20011214-146; en waarvan de statuten gewijzigd werden bij akte verleden voor voornoemde notaris Jan Van Hemeldonck op zesentwintig januari tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch staatsblad van vierentwintig februari tweeduizend en vier onder nummer 04031419, en verder sindsdien niet gewijzigd werden.

Hier vertegenwoordigd door de heer CROONENBORGHES Rob Jozef Germaine Maria, nationaal nummer 760413 147 20, wonende te 2260 Westerlo, Gelendel 94, handelende in zijn hoedanigheid van zaakvoerder overeenkomstig artikel dertien der statuten, hiertoe benoemd in de oprichtingsakte.

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

De comparante heeft mij verklaard dat zij eigenares is van het volgend onroerend goed:

GEMEENTE TESSENDERLO - tweede afdeling:

Een perceel grond gelegen aan de Schutpenning, gekadastraerd volgens titel sectie B nummer 1163/W/ex, met een oppervlakte volgens titel van tien are acht centiare, thans gekadastraerd sectie B nummer 1163/B/2, voor een zelfde oppervlakte.

Oorsprong van eigendom

Voorschreven goed hoort toe aan de comparante in deze ingevolge akte verleden voor notaris Derache te Tessenderlo op zesentwintig oktober tweeduizend en vijf, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt onder nummer 071-T-25/11/2005-12367, inhoudende aankoop tegen de heer EENS Alfons en zijn echtgenote mevrouw VALGAERTS Irena, te Tessenderlo. Voorschreven goed hoorde onder grotere oppervlakte toe aan de echtgenoten EENS-VALGAERTS voormeld ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Verdonck te Mol op twee augustus negentienhonderd achtenvijftig, en ingevolge akte van ruiling verleden voor notaris Jean Roggen te Tessenderlo op drieëntwintig mei negentienhonderd zeventenzestig.

STATUTENAKTE

Na deze uiteenzetting heeft de comparante mij, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van haar besluit om voormeld goed te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Rechtspersoon

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam "Vereniging van mede-eigenaars Residentie Schutstraat", met zetel in het gebouw te Tessenderlo, Schutpenning.

2. Stedenbouwkundige vergunning - Plannen

De plannen werden opgemaakt door de heer Jan AERTS, architect te 3980 Tessenderlo, Vismarkt 12. De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Tessenderlo op vier december tweeduizend en zes, dossiernummer 2006/00254, dossier stedenbouw 7171B05-0171B01.

De aangehechte documenten zijn de volgende:

- voormelde stedenbouwkundige vergunning;
- het plan 1a/2 omvattende: situeringsplan, omgevingsplan, inplantingsplan;
- het plan 1b/2 omvattende: kelderplan, grondplan, niveau +1, niveau +2 en dakenplan;
- het plan 2/2 omvattende: gevels en snedes.

Alle voornoemde documenten vormen samen de statutenakte van het complex; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel; voornoemde documenten worden niet overgeschreven op het hypotheekkantoor.

3. Juridische verdeling van het complex

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend / duizendsten die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde kwotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

4. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve delen

A. De gemeenschappelijke delen:

De grondoppervlakte, de inrit naar de kelder, de grondgedeelten aangeduid in donkergroene kleur op het plan 1a/2, de vier parkeerplaatsen aangeduid met 'P' op het plan 1a/2, de hallen op het gelijkvloers, de diverse trappen en de trappenhal met de trap, de lift en de liftschacht, de ruimten waar zich de tellers van de nutsvoorzieningen bevinden, de diskonektorputten al dan niet voorzien van de leidingen voor allerlei nutsvoorzieningen, het constructief gedeelte van de terrassen, de kokers met leidingen, de schoorstenen en het dak zelf, en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

B. De privatieve delen:

1) Op de kelderverdieping:

- **De twaalf kelders, genummerd van 1 tot en met 12**, die telkens omvatten: de kelder zelf met de toegangdeur;
- **De twaalf autostaanplaatsen, genummerd van 1 tot en met 12**, die telkens omvatten: de autostaanplaats zelf met haar bevloering.

2) Op het gelijkvloers:

- **Het appartement "1"**, omvattende: Voordeur uitgevend op een gemeenschappelijke hal, inkomhal, WC, badkamer, twee slaapkamers, keuken, bergplaats, leefruimte.
- **Het appartement "2"**, omvattende: Voordeur uitgevend op een gemeenschappelijke hal, inkomhal, WC, badkamer, twee slaapkamers, keuken, bergplaats, leefruimte.

Opmerking:

De grond gelegen achter de appartementen "1" en "2" op het gelijkvloers mag worden ingericht als terras en/of tuin, waarvan elk van deze appartementen het exclusief genots- en gebruiksrecht heeft. Deze exclusieve genots- en gebruiksrechten worden als volgt verdeeld en toebedeeld, zoals weergegeven op het plan 1a/2.

- Aan appartement "1": het exclusief genots- en gebruiksrecht van de grond, aangeduid met 'T1' op het plan 1a/2.
- Aan appartement "2": het exclusief genots- en gebruiksrecht van de grond, aangeduid met 'T2' op het plan 1a/2.

- **Het appartement "3"**, omvattende: Voordeur uitgevend op een gemeenschappelijke hal, inkomhal, leefruimte, keuken, bergplaats, nachthal, badkamer, WC, twee slaapkamers.
- **Het appartement "4"**, omvattende: Voordeur uitgevend op een gemeenschappelijke hal, inkomhal, WC, badkamer, twee slaapkamers, keuken, bergplaats, leefruimte.
- **Het appartement "5"**, omvattende: Voordeur uitgevend op een gemeenschappelijke hal, inkomhal, WC, badkamer, twee slaapkamers, keuken, bergplaats, leefruimte.

Opmerking:

De grond gelegen achter de appartementen "3", "4" en "5" op het gelijkvloers mag worden ingericht als terras en/of tuin, waarvan elk van deze appartementen het exclusief genots- en gebruiksrecht heeft. Deze exclusieve genots- en gebruiksrechten worden als volgt verdeeld en toebedeeld, zoals weergegeven op het plan 1a/2.

- Aan appartement "3": het exclusief genots- en gebruiksrecht van de grond, aangeduid met 'T3' op het plan 1a/2.
- Aan appartement "4": het exclusief genots- en gebruiksrecht van de grond, aangeduid met 'T4' het plan 1a/2.
- Aan appartement "5": het exclusief genots- en gebruiksrecht van de grond, aangeduid met 'T5' op het plan 1a/2.

3) Op de eerste verdieping:

- **Het appartement "6"**, omvattende: Voordeur uitgevend op een gemeenschappelijke hal, inkomhal, WC, badkamer, twee slaapkamers, keuken, bergplaats, leefruimte met terras.
- **Het appartement "7"**, omvattende: Voordeur uitgevend op een gemeenschappelijke hal, inkomhal, WC, badkamer, twee slaapkamers, keuken, bergplaats, leefruimte met terras.
- **Het appartement "8"**, omvattende: Voordeur uitgevend op een gemeenschappelijke hal, hal, leefruimte, keuken met terras, bergplaats, nachthal, WC en twee slaapkamers.
- **Het appartement "9"**, omvattende: Voordeur uitgevend op een gemeenschappelijke hal, hal, badkamer, WC, twee slaapkamers waarvan één met terras, keuken, bergplaats, leefruimte met terras.
- **Het appartement "10"**, omvattende: Voordeur uitgevend op een gemeenschappelijke hal, hal, badkamer, WC, twee slaapkamers, keuken, bergplaats, leefruimte met terras.

4) Op de tweede verdieping:

- **Het appartement "11"**, omvattende: Voordeur uitgevend op een gemeenschappelijke hal, hal, WC, bergplaats, badkamer, slaapkamer, logeerkamer, leefruimte met keuken en terras.
- **Het appartement "12"**, omvattende: Voordeur uitgevend op een gemeenschappelijke hal, hal, leefruimte met terras, keuken met eethoek, nachthal, WC, bergplaats, badkamer, twee slaapkamers en dressing.

5. Vaststelling van de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het complex en in de grond:

De gemeenschappelijke delen van het complex en de grond worden aan de privatieve gedeelten verbonden in de volgende verhoudingen:

- elk der kelders: één / duizendste;
- elk der autostaanplaatsen: twee / duizendsten;
- het appartement "1": vijfennegentig / duizendsten;
- het appartement "2": vierentachtig / duizendsten;
- het appartement "3": vijfenzeventig / duizendsten;
- het appartement "4": zesenzeventig / duizendsten;

- het appartement "5": vierenzeventig / duizendsten;
- het appartement "6": tweeënzeventig / duizendsten;
- het appartement "7": zeventig / duizendsten;
- het appartement "8": negenentachtig / duizendsten;
- het appartement "9": éénenzestig / duizendsten;
- het appartement "10": zevenenvijftig / duizendsten;
- het appartement "11": achtentachtig / duizendsten;
- het appartement "12": honderd drieëntwintig / duizendsten;

Totaal: duizend/ duizendsten.

6. Eventuele wijziging van de plannen

De hierboven ontleedde plannen kunnen worden gewijzigd om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;

- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren:

a. vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd.

b. wijziging van de binnenindeling van de kavels;

c. herstelling van de onder a. en b. bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door die mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden.

Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

De hoger bedoelde wijzigingen mogen er niet toe leiden dat er in het gebouw meer kavels ontstaan dan hiervoor vermeld.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende statutenakte, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden gehecht. De wijzigende statutenakte samen met een afschrift van de statutenakte zal ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegde hypotheekkantoor.

7. Voorbehoud van muurgemeenschappen

De comparanten behouden zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die zij op de grens met aanpalende eigendommen zouden hebben opgericht, te ontvangen.

Bijgevolg behouden zij zich het recht voor om alleen over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van te innen, en daarover kwijting te verlenen.

Dit voorbehoud brengt voor de comparanten niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstellingen de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen.

Indien, wegens eender welke reden, de tussenkomst van de vereniging van mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding wordt gevraagd.

8. Algemene opmerking

Deze statutenakte vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Het reglement van mede-eigendom volgt hierna.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statutenakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

9. Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling van het domein in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de comparanten en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze statutenakte onderschrijven. Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers, de schouw en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

10. Bodemsaneringsdecreet:

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

b) De comparante legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op voormeld goed en dat werd afgeleverd door de OVAM op zesentwintig juni tweeduizend en zes. De inhoud van dit bodemattest luidt: "Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM."

c) De comparante verklaart met betrekking tot voormeld goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige kopers of aan

derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

11. Volmacht tot verkoop

De comparante verklaart hierbij als bijzondere lasthebbers aan te stellen, met recht om alleen op te treden:

- mevrouw LEMMENS Ingrid, wonende te Kortenaken, Overstraat 30.
- de heer CORVERS Roger, wonende te Leopoldsborg, Asdonckstraat 97.

Wie zij gelast om voor haar en uit haar naam te verkopen, voormelde privatieven, met de eraan verbonden aandelen in de grond.

En dit uit de hand, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

De oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan, om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van in pandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en dwangmiddelen.

Van de kopers alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebreke van betaling of uitvoering van voorwaarden, 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 hervestiging bij dwang opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gedwongen tenuitvoerlegging, gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende der hoger vermelde rechtshandelingen bij sterkmaking werden verricht, 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.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM **HOOFDSTUK 1: RECHTSPERSOONLIJKHEID**

ARTIKEL 1:

a) De vereniging van de mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid, mits vervulling van de volgende twee voorwaarden:

1. het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel;

2. de overschrijving van de statutenakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de benaming: "vereniging van mede-eigenaars Residentie Schutstraat", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed of de groep van gebouwen, nader bepaald in de statutenakte.

c) Zij heeft haar zetel in het gebouw, nader bepaald in de statutenakte. Indien het over een groep van gebouwen gaat, bepaalt de statutenakte in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

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

e) De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten met in achtnaam van de modaliteiten aangestipt in Artikel 7, punt d.

HOOFDSTUK 2: RECHTEN EN Plichten VAN DE MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 2: Gemeenschappelijke delen

a) De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

c) Veranderingswerken aan gemeenschappelijke delen met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen. Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier/vijfde meerderheid vereist.

d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen:

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid.
- door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierde meerderheid, in de andere gevallen.
- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfde meerderheid.

e) Heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid, en in geval van een volledige heropbouw unanimité.

f) Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits een vier/vijfde meerderheid.

ARTIKEL 3: Privatieve delen

a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

b) Elke mede-eigenaar mag geen wijzigingen binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen. Dit is ondermeer

het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren van de bordessen, die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid.

c) Herstellingswerken aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen, aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen. In geval van afwezigheid, is de mede-eigenaar, of bewoner, ertoe gehouden een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zo niet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

d) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweeg brengt voor de andere mede-eigenaars.

De appartementen zijn bestemd als woning, doch mogen ook voor beroep of beroepsdoeleinden worden gebruikt op voorwaarde dat deze geen hinder veroorzaken voor de inwoners van het gebouw. De algemene vergadering zal hierover vooraf oordelen, beslissend conform de meerderheidsvereisten, aangestipt in Artikel 18, voor de kavels die normaal voor bewoning zijn bestemd.

ARTIKEL 4: Eigendomsoverdracht

A) 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 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 hieronder bepaald.

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

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

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

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

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

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

B) 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 voor 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 voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van 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 voor 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 voor de vaste datum van de overdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

De documenten vermeld in A) 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 (A), 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 acte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

- C) 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 het nieuwe adres van de betrokken personen.
- D) De kosten voor de mededeling van de krachtens A) en B) te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende eigenaar.
- E) 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 betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals ver-

warmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

ARTIKEL 5: Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen:

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (voorbeeld vruchtgebruik) of persoonlijk recht (voorbeeld huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van orde en van het register van de besluiten van algemene vergadering.

b) De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten ter algemene vergadering.

c) De appartementen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik worden gegeven aan deftige en solvabele personen. Dezelfde verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover mede-eigenaars van het gebouw te verzekeren.

HOOFDSTUK 3: VERDELING VAN DE LASTEN

ARTIKEL 6: Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de gemeenschappelijke delen betreffen.

b) Hiertoe behoren onder meer alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Verder zijn er de kosten van verwarming van de gemeenschappelijke delen.

d) Tenzij de belastingen op de privatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

e) De aansprakelijkheid, voor schade veroorzaakt door het gebouw, is eveneens een gemeenschappelijke last.

f) Ook de kosten bij heropbouw behoren daartoe.

ARTIKEL 7: Verdeling van de lasten

a) De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van de respectieve waarde van elke privaat, dit wil zeggen van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals nader omschreven in de statutenakte, voorafgaand.

b) De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

c) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

- De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

d) Indien een mede-eigenaar een rechtsgeding inspant tegen de vereniging van mede-eigenaars, of indien hij verweerder is in een geding ingesteld door de vereniging van eigenaars, wordt zijn bijdrage in de erelonen en kosten geregeld zoals voorzien in Artikel 577-9, § 8 en § 9 van het Burgerlijk wetboek.

e) Specifieke bepalingen betreffende de terrassen:

- De bekleding van elk terras maakt deel uit van het privaatf waartoe het behoort; De kosten van onderhoud en herstelling zullen dan ook alleen door het betreffende privaatf worden gedragen.

Het constructief gedeelte van elk terras maakt deel uit van de gemene delen van het gebouw; De kosten van onderhoud en herstelling vallen dan ook ten laste van de gemeenschap.

- De bekleding van elk terras, en de aanpassing ervan, zal te allen tijde moeten gebeuren na goedkeuring en onder toezicht van architect en syndicus.

f) Specifieke bepalingen betreffende de tuinen achter het gebouw:

De kosten van aanleg, onderhoud en herstelling van de tuinen achter het gebouw worden gedragen door het privaatf dat er het exclusief genot en gebruik van heeft.

g) Specifieke bepalingen betreffende de verschillende gemeenschappelijke hallen en trappen:

De kosten van onderhoud en herstelling van de verschillende gemeenschappelijke hallen en trappen worden gedragen door de appartementen die ze bedienen, elk voor een gelijk deel.

h) Specifieke bepalingen betreffende de lift en de liftkoker:

De kosten van onderhoud en herstelling van de lift en de liftkoker worden gedragen door de appartementen "8", "9", "10", "11" en "12", elk voor een gelijk vijfde deel.

i) Specifieke bepalingen betreffende de inrit naar de kelder, en de manoeuvreerruimte in de kelder:

De kosten van onderhoud en herstelling van de inrit naar de kelder en de manoeuvreerruimte in de kelder worden gedragen door de autostaanplaatsen, elk voor een gelijk twaalfde deel

ARTIKEL 8: Deelneming in de lasten

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een voorschot vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de mede-eigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

b) De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.

c) Indien een mede-eigenaar weigert om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

De sommen, die de in gebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van vijf (5%) ten honderd boven de wettelijke intrest tweebrengen voor de vereniging.

Indien de kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan

zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

ARTIKEL 9: Ontvangsten

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 10: Verzekering

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus bij dezelfde maatschappij voor alle mede-eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars. Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op aanvraag van de syndicus, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer/promotor voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

b) Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

ARTIKEL 11: Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend:

Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen indien de algemene vergadering daartoe beslist met vier/vijfde van de stemmen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering. Indien de vergoeding de uitgaven

voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Indien het een gehele vernietiging is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars met unanimititeit er over.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf (5%) ten honderd, rechtens en zonder in gebreke stelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van de mede-eigenaars afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, mits behoud van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen.

Van de prijs zal één/derde contant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die tezelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van de mede-eigenaars worden ontbonden zo de algemene vergadering hiertoe besluit zoals verder bepaald. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan. De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK 4: ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 12. Gewone en bijzondere algemene vergadering

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen in de periode van 15 maart tot 30 maart.

b) Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars. Meer in het bijzonder is zij bevoegd te beslissen :

- 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 tot taak heeft er op toe te zien de syndicus zijn taken, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek naar behoren uitvoert en die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars.
- 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.
- f) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- g) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of over een deel daarvan;
- h) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- i) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- j) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- k) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
- l) 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.
- m) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom
- n) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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

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

ARTIKEL 13. Plaats van de vergadering

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of de gemeente, aangeduid in de oproeping.

ARTIKEL 14. Lid van de algemene vergadering

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

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

ARTIKEL 15. Bijeenroeping van de algemene vergadering

a) De syndicus roept de algemene vergadering bijeen tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen 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.

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

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

d) 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 verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

ARTIKEL 16: Bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, of, bij diens afwezigheid, door de ondervoorzitter.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

ARTIKEL 17: Aanwezigheidsquorum

a) De algemene vergadering moet door een mede-eigenaar worden voorgezeten.

b) 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 gedeelten bezitten.

c) 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.

d) Indien dat quorum niet 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 18: Meerderheden

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

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

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

De algemene vergadering beslist :

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen :

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

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

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

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de door de syndicus te treffen bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer.

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.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

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

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of over een deel daarvan;

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

- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek (oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid).
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek (oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid), 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.

3°. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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

ARTIKEL 19: Stemrecht - Volmachten

- a) Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
- b) Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.
- c) De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.
- d) 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.
In voorkomend geval, zal bij gelijkheid van stemmen het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.
- e) 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.

ARTIKEL 20: Agenda

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat..

ARTIKEL 21: Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

ARTIKEL 22: Notulen

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

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, op in het register dat zich bevindt op de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus. en bezorgt deze binnen dezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici

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

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

Artikel 23 : De Commissaris

De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering.

Hij zal zich bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en van de opvraging van de bijdrage tot het reservekapitaal.

Tevens zal hij steekproefgewijze nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden.

Hij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars (werkings- en reservekapitaal) zijn geplaast op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars.

HOOFDSTUK 5: SYNDICUS**ARTIKEL 24: Aanstelling / Einde mandaat van de syndicus****Aanstelling:**

- 1° Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede-eigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.
- 2° De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars moeten worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.
- 3° Indien hij is aangesteld in het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. In de ander gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.
- 4° Het mandaat van de syndicus kan 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.

5° Hij is **herbenoembaar**.

6° De syndicus moet in het gebouw wonen, of een beroepssyndicus zijn.

7° Een **uittreksel** uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, **aangeplakt aan de ingang** van het gebouw waar de zetel van de vereniging van 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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel.

Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat en met zijn bevoegdheden en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Einde mandaat:

1° De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

2° Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

3° Wanneer de algemene vergadering of de syndicus een einde wenst te stellen aan het mandaat van de syndicus, dient dit punt in de agenda van de algemene vergadering te worden opgenomen.

4° Wanneer de algemene vergadering een einde wenst te stellen aan het mandaat van de syndicus vooraleer dit mandaat verstreken is, is, behoudens zware fout, een vergoeding verschuldigd aan de syndicus. Het bedrag van deze vergoeding is bepaald in de overeenkomst waarvan sprake in Art 577-8, §1, 2de lid van het Burgerlijk wetboek.

5° Indien hij is aangesteld in de basisakte, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering.

Artikel 25: Bevoegdheden

De syndicus heeft als opdracht :

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

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

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal

- en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst.
- 4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
 - 5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2, van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
 - 6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
 - 7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, overhandigt binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledig dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.
 - 8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
 - 9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald in bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;
 - 10° desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
 - 11° 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.
 - 12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
 - 13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of 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;
- 14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen.
 - 15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd 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 Art. 577-11,§5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
 - 16° De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

De mede-eigenaars hebben de mogelijkheid om inzage te nemen van alle niet privatieve documenten of gegevens over mede-eigendom in de door de syndicus aangewezen kantoren, alle werkdagen, gedurende de kantooruren en na afspraak.

ARTIKEL 26: Aansprakelijkheid - delegatie

- a) De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.
- b) Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

ARTIKEL 27: Bezoldiging

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en dat kosten zijn ten laste van de vereniging.

ARTIKEL 28: Persoonlijk - tegenstrijdig belang

De syndicus dient 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;

HOOFDSTUK 6 : DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 29

In geval van een mede-eigendom met minder dan 20 kavels

- a) In elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen een raad van mede-eigendom op te richten die tot taak heeft er op toe te zien de syndicus zijn taken, onverminderd artikel 577-8/2 naar behoren uitvoert en die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars.
- b) 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.
- c) 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.

In geval van een mede-eigendom met minstens 20 kavels

- a) In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende tenminste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.
- b) Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt er mee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. 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 de syndicus en betrekking hebben op de mede-eigendom.
- c) 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 aan 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.

HOOFDSTUK 7: ONTBINDING EN VEREFFENING

ARTIKEL 30: Ontbinding

- a) De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.
- b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.
- c) De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

ARTIKEL 31: Vereffening

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

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

b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

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

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor. De akte bevat: 1° De plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard; 2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen, en die hen niet konden worden overhandigd.

OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

a. Aanstelling van syndicus

Tot eerste syndicus wordt aangesteld: de heer CROONENBORGHES Rob, wonende te 2260 Westerlo, Gelendel 94, en dit vanaf heden tot aan de eerste algemene vergadering.

b. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

c. Keuze van woonplaats.

De verschijnende partij doen keuze van woonst in hun hiervoor vermelde woonplaats.

d. Bevestiging van identiteit.

De ondergetekende notaris bevestigt op zicht van de wettelijk vereiste stukken en/of identiteitskaarten, voormelde identiteitsgegevens betreffende de verschijnende partij.

e. Organieke Wet Notariaat.

Overeenkomstig artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat bevestigen de comparanten uitdrukkelijk dat de akten waarnaar in deze akte of haar eventuele bijlagen verwezen zou worden, en deze akte, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

f. Slotverklaringen:

- De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen
- De comparante erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben. De comparante verklaart dat, zelfs indien het ontwerp van akte haar meegedeeld werd minder dan vijf dagen voor heden, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanziet, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp heeft nagelezen.
- Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen vervat in artikel 12 alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, alsmede voor wat betreft de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeeld ontwerp van de akte.
- De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparante toegelicht.

- Overeenkomstig artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat bevestigt de comparante uitdrukkelijk dat de akten waarnaar in deze akte of haar eventuele bijlagen verwezen zou worden en deze akte, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

Waarvan akte.

Gedaan en verleden te Tessenderlo.

En na voorlezing en toelichting zoals voormeld, tekent de comparante samen met ons notaris. (Volgen de handtekeningen)

Recht van 50,00EUR betaald op aangifte door notaris Hans Derache.

Geregistreerd te Beringen 1, de 23 januari 2007, acht bladen, zonder verzending, boek 403 blad 27 vak 07, ontvangen : vijfentwintig euro (25,00EUR), de ontvanger getekend Els Theunissen.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt onder nummer 071-T-19/02/2007-01858.