
Het jaar tweeduizend en zes, op twintig februari.
Voor mij, meester Louis STEENACKERS, notaris ter
standplaats Antwerpen.

IS VERSCHENEN

De naamloze vennootschap "**BBE**", met zetel te 2000 Antwerpen, Kipdorpvest 40-42, opgericht blijkens akte verleden voor notaris Louis Steenackers te Antwerpen op vierentwintig mei tweeduizend en twee, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zes juni tweeduizend en twee onder nummer 20020606-394, BTW BE 477.607.115, ondernemingsnummer 0477.607.115, hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 17 van de statuten, door de heer BRODY Israel, zelfstandige, wonende te 2650 Edegem, Jachtlaan 24, en/of de heer BEN MOSHE Eliahu, zelfstandige, wonende te 2018 Antwerpen, Rubenslei 31, bevoegd krachtens beslissingen de dato vijf november tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van acht december tweeduizend en drie onder nummer 2003-12-08-0129598;

Hierna ook als "bouwheer" of "comparant" aangeduid.

Comparant verklaart mij, notaris, hetgeen volgt:

HET GEBOUW

Comparant is eigenaar van volgend onroerend goed:

STAD ANTWERPEN

Een onroerend goed op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te 2000 ANTWERPEN, KIPDORP 45-47, gekadastreerd sectie B, nummer 2044-B, voor een oppervlakte van driehonderd achteenvijftig vierkante meter,

waarvan de privatieve kavels zullen worden verkocht en met elke kavel tevens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de grond dat aan deze kavel is verbonden. Dit appartementsgebouw wordt hierna als "het gebouw" aangeduid.

Eigendomstitel

Comparant is eigenaar van voormeld onroerend goed om het verkregen te hebben van de naamloze vennootschap United Antwerp Maritime Agencies, in het kort UNAMAR,, met zetel in het gebouw, blijkens akte verleden voor notaris Louis steenackers te Antwerpen op vier april tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 57-T-14.04.2005-03966.

De naamloze vennootschap United Antwerp Maritime Agencies, was er eigenaar van om het te hebben aangekocht van de naamloze vennootschap N.V. Schmeink met zetel te Ekeren, blijkens akte verleden voor notaris Luc Roctus te Antwerpen, houder der minuut, op twee april negentienhonderd tweeëntachtig, overgeschreven op het

eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op éénentwintig april daarna, deel 5827 nummer 8.

De naamloze vennootschap "Schmeink" was eigenares van zelfde goed om de gebouwen er zelf te hebben doen optrekken, op de grond verkregen van de heer Schmeink Rolf, te Gossau (Zwitserland), blijkens akte verleden voor notaris Henri Robert Hermans te Antwerpen op zesentwintig april negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op zestien mei daarna, deel 4972 nummer 3.

RUIMTELIJKE ORDENING - MILIEU

*- Het attest afgeleverd door de stad Antwerpen op zes februari tweeduizend en vijf, vermeldt onder meer:

" 1. Ruimtelijke Ordening

1.1 Het onroerend goed is gelegen in:

1.1.1 het gewestplan

Naam: Origineel bij KB goedgekeurd gewestplan Antwerpen / Datum: 03/10/1979 / Met als bestemming: woongebieden met cultureel-historische en/of esthetische waarde.

Het oorspronkelijk gewestplan werd gewijzigd voor het onroerend goed / Naam: Definitieve vaststelling van het plan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Antwerpen op grondgebied van onder meer Antwerpen en tot wijziging van het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift artikel één voor het gehele gewestplan / Datum: 07/07/2000...

1.1.3 een bijzonder plan van aanleg / Naam: BPA Binnenstad / Datum: 25/03/1980...

1.2 Het onroerend goed is begrepen in een:...

1.2.3 bouwverordening

Naam: Gemeentelijke bouw- en woningverordening / Datum: 26/03/1986

1.3 Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd:

* Dossiernummer: 18/55255-9117 / Datum vergunning: 01/06/1973 / Omschrijving der werken: kantoorgebouw / Beslissing: Vergunning

* Dossiernummer: 1-94/B/1626 / Datum vergunning: 19/01/1995 Omschrijving der werken: afbraak gedeelte eerste verdieping / 4.11.94 / Beslissing: Vergunning

1.4 Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld

2. Milieu

2.1 Er werden voor dit onroerend goed ARAB- en/of VLAREM vergunningen aangetroffen met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO:

* Klasse: 1 / Intern-nummer: 25/45101 / Beschrijving exploitatie: "pvba Egeda": Werkplaats voor metaalbewerking (vervaardigen van gezondheidstoestellen) 14 kW / Datum

beslissing: 22/10/1954 / Vervaldatum: 1984 / Extern
dossier: Prov.25.105 f2

2.2 Voor zover bekend is op het onroerend goed geen VLAREM
milieuvergunning van toepassing..."

*- Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de
comparant op het Vlaams Decreet van achttien mei
negentienhonderd negenennegentig houdende de organisatie
van de ruimtelijke ordening en op het Vlaamse Decreet
houdende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op
tweeëntwintig oktober negentienhonderd zesennegentig, zoals
gewijzigd bij het Vlaamse Decreet van zesentwintig april
tweeduizend, en in het bijzonder op de inhoud en de
draagwijdte van artikel 99 van voormeld decreet dat
letterlijk luidt als volgt:

"§1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige
vergunning:

1° bouwen, op een grond een of meer vaste inrichtingen
plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand
bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met
uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die
geen betrekking hebben op de stabiliteit;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van dertien juni
negentienhonderd negentig van alle met bomen begroeide
oppervlakten bedoeld in artikel 3 §1 en §2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of
lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van met bomen
begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3 §1 en §2 van
het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten
voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van
allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen
die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens,
kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen
of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire
doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie
van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe
functie, voor zover deze functiewijziging voorkomt op een
door de Vlaamse Regering op te stellen lijst van de
vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal wooneenheden wijzigen die
bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een
alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning,
een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan
niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid 1° wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. (Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.)

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3° wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van een meter boven het maaiveld een stamomtrek van een meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid 4° wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid 5°,c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van drie maart negentienhonderd drieënnegentig houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

§2. De Vlaamse Regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van §1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in §1 aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van §2 van vergunning

vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

Dienaangaande verklaart comparant voor alle door hem uitgevoerde werken en genomen initiatieven de nodige vergunningen verkregen te hebben en geen kennis te hebben van bouwovertradingen of overtradingen op het vlak van ruimtelijke ordening in het algemeen.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Comparant doet alhier opmerken dat in zijn eigendomstitel aangaande de erfdienstbaarheden het volgende vermeld staat:

"... in de eigendomstitel de dato twee april negentienhonderd tweeëntachtig onder de hoofding "erfdienstbaarheden" letterlijk vermeld staat:

"... In het lastenkohier der hoger aangehaalde openbare verkoping voor notaris Verbist te Antwerpen op negentien oktober zevenenzestig, staat bedongen, als overgenomen uit een lastenkohier ener openbare verkoping gehouden voor notaris Verstrepen te Antwerpen op negenentwintig april achttienhonderd zevenennegentig, wat volgt:

L'écoulement des eaux de ménage du lot trois (Kipdorp 63) continuera à se faire sur le fond de lot deux (Kipdorp 61) étant la propriété vendue aux présentes. Toutes communautés de puits, citernes et fosses d'aisance existeront comme pour le passé...".

DE STATUTEN

Comparant verklaart de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen (of toebedeeld).

BODEMATTEST

Een bodemattest betreffende het betrokken goed werd afgeleverd door OVAM op vijftien maart tweeduizend en vijf. De inhoud ervan luidt onder meer:

"...Dit kadastraal perceel is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

In het oriënterend bodemonderzoek de dato zeven maart tweeduizend en vijf, worden concentraties vastgesteld waarbij de kwaliteit van de bodem rechtstreeks of onrechtstreeks nadelig wordt beïnvloed of kan beïnvloed worden. Gelet op de kenmerken van de bodem en de functies die deze vervult zoals weergegeven in het voormelde rapport, oordeelt de OVAM dat er geen sprake is van ernstige aanwijzingen dat de historische bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt. Op basis hiervan moet conform het bodemsaneringsdecreet niet tot bodemsanering worden overgegaan..."

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 waardoor onverdeeldheid ontstaat.

De vereniging draagt dan de benaming "Vereniging van mede-eigenaars gebouw RESIDENTIE LOTZI".

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

Het ondernemingsnummer is 0896.526.458.

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

AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte wordt een plannenbundel gehecht om er één geheel mee te vormen, zonder ter overschrijving aangeboden te zullen worden.

De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.

De plannen van de verschillende niveaus werden getekend door Christof Berkvens: de architect van de verbouwingswerken.

HOOFDSTUK I.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW.

Afdeling 1.- Beschrijving van het gebouw.

Een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te 2000 ANTWERPEN, KIPDORP 45-47, gekadastreerd sectie B, nummer 2044-B, voor een oppervlakte van driehonderd achtenvijftig vierkante meter.

Afdeling 2.- Beschrijving van de privatieve kavels.

- Omschrijving begrip kavels.

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

- Opsomming privatieve kavels.

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels.

. De ondergrondse verdieping.

Op dit niveau bevinden zich **tien autostaanplaatsen, tien bergingen en de ondergrondse verdieping van de commerciële ruimte** van het gelijkvloers.

*-De **autostaanplaatsen** zijn genummerd van **10 tot 19** en begrijpen elk:

-in privaat en uitsluitend eigendom: de autostaanplaats zelf;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf van de duizend eenheden in de gemeenschappelijke delen;

*-De **bergingen** zijn genummerd van **1 tot 10** en begrijpen elk:

-in privaat en uitsluitend eigendom: de berging zelf met deur;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: een van de duizend eenheden in de gemeenschappelijke delen.

. Het gelijkvloers.

Op het gelijkvloers zijn **negen autostaanplaatsen en de bovengrondse verdieping van de commerciële ruimte.**

*-De **autostaanplaatsen** zijn genummerd van **1 tot 9** en begrijpen elk:

-in privaat en uitsluitend eigendom: de autostaanplaats zelf;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf van de duizend eenheden in de gemeenschappelijke delen;

*-De **commerciële ruimte** is ondergronds en bovengronds gemerkt **CR** en begrijpt:

-in privaat en uitsluitend eigendom: ondergronds een commerciële ruimte, de eigen trap naar het gelijkvloers, op het gelijkvloers een commerciële ruimte met eigen inkomdeur;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënveertig van de duizend eenheden in de gemeenschappelijke delen.

. De eerste verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich **vier appartementen**, ze worden genummerd **A11, A12, A13 en A14**, en begrijpen elk:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom:

--het appartement **A11**: een inkomhal, een wc, een living met open keuken, een slaapkamer, een badkamer, een berging, het terras gemerkt A11;

--het appartement **A12**: een inkomhal, een wc, een berging, een bureauruimte, een keuken, een living, een slaapkamer, een badkamer, het terras gemerkt A12;

--het appartement **A13**: een inkomhal, een wc, een berging, een bureauruimte, een living met open keuken, een slaapkamer, een badkamer;

--het appartement **A14**: een inkomhal, een wc, een berging, een living met open keuken, een slaapkamer, een badkamer;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

--het appartement **A11**: vierenveertig van de duizend eenheden in de gemeenschappelijke delen;

--het appartement **A12**: vijfenvijftig van de duizend eenheden in de gemeenschappelijke delen;

--het appartement **A13**: achtendertig van de duizend eenheden in de gemeenschappelijke delen;

--het appartement **A14**: vierendertig van de duizend eenheden in de gemeenschappelijke delen;

. De tweede verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich **vier appartementen**, ze worden genummerd **A21, A22, A23 en A24**, en begrijpen elk:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom:

--het appartement **A21**: een inkomhal, een wc, een berging, een living met open keuken, een slaapkamer, een badkamer, een terras;

--het appartement **A22**: een inkomhal, een wc, een berging, een bureauruimte, een living met open keuken, een slaapkamer, een badkamer, een terras;

--het appartement **A23**: een inkomhal, een wc, een berging, een bureauruimte, een living met open keuken, een slaapkamer, een badkamer;

--het appartement **A24**: een inkomhal, een wc, een berging, een living met open keuken, een slaapkamer, een badkamer;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

--het appartement **A21**: eenendertig van de duizend eenheden in de gemeenschappelijke delen;

--het appartement **A22**: vijfenveertig van de duizend eenheden in de gemeenschappelijke delen;

--het appartement **A23**: achtendertig van de duizend eenheden in de gemeenschappelijke delen;

--het appartement **A24**: vierendertig van de duizend eenheden in de gemeenschappelijke delen;

. De derde tot en met de vijfde verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich **vier appartementen**, ze

worden genummerd **A31, A32, A33 en A34, A41, A42, A43 en A44, A51, A52, A53 en A54**, waarbij het eerste getal van de nummering verwijst naar de verdieping, en begrijpen elk:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom:

--de appartementen **A31, A32, A41, A42, A51 en A52**: een inkomhal, een wc, een berging, een living met open keuken, een slaapkamer, een badkamer, een terras;

--de appartementen **A33, A34, A43, A44, A53 en A54**: een inkomhal, een wc, een berging, een bureauruimte, een living met open keuken, een slaapkamer, een badkamer, een balkon;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

--de appartementen **A31, A41 en A51**: eenendertig van de duizend eenheden in de gemeenschappelijke delen;

--de appartementen **A32, A42 en A52**: veertig van de duizend eenheden in de gemeenschappelijke delen;

--de appartementen **A33, A43 en A53**: achtendertig van de duizend eenheden in de gemeenschappelijke delen;

--de appartementen **A34, A44 en A54**: vierendertig van de duizend eenheden in de gemeenschappelijke delen;

. De zesde verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich **twee appartementen**, ze worden genummerd **A61 en A62** en begrijpen elk:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom:

--het appartement **A61**: een inkomhal, een living met open keuken, twee slaapkamers, een badkamer, een wc, een berging, een terras;

--het appartement **A62**: een inkomhal, een wc, een berging, een living met open keuken, twee slaapkamers, een badkamer, een terras;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

--het appartement **A61**: achtenveertig van de duizend eenheden in de gemeenschappelijke delen;

--het appartement **A62**: zevenenvijftig van de duizend eenheden in de gemeenschappelijke delen.

- Onderdelen van privaatieve kavels

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

Binnen de kavel:

-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 plafonering met versiering;

-de vensters begrijpende 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 bekleding der terrassen;

-de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en

bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de
privatieve afhankelijkheden;
-de sanitaire installaties;
-de schrijnwerkerij;
-de 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 van de parlofoon;
-de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
-de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhal;
behalve de onderdelen van deze elementen die tot
gemeenschappelijk gebruik dienen.

Afdeling 3.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

- Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve
kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de
onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het
gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden
erven.

Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling.
De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met
zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan
samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar
zijn.

- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het
gebouw.

. De ondergrondse verdieping:

-de traphal met trappen naar het gelijkvloers
-de lift(en) met lifthal en liftschacht en machinekamer
-de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen
-de meterkelders

. Het gelijkvloers:

-de inkomhal
-de berging voor huisvuil
-de traphal(len) met trappen naar de verdiepingen
-de lift(en) met lifthal en liftschacht
-de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen

. De eerste tot en met de zesde verdieping:

-de traphal(len) met trappen
-de lift(en) met lifthal en liftschacht
-de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen

. Het niveau van het dak:

-het dak met zijn bekleding
-de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer
en leidingen

- 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:

- de grond
 - de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
 - het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten
 - de bekleding en versiering van de gevels
 - de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuningen en traliewerk
 - de gemeenschappelijke inkom, de hal, de liftinstallaties met schacht, de trapzalen met trappen
 - het dak met zijn bedekking
 - de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan
 - de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de 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
 - de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik.
- In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

. Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels hiervoor zijn hierna vermeld.

. Bijzonder gebruiksrecht nummer 1.

De inkomhal links in het gebouw met brievenbussen, parlofooninstallatie, trapzalen en trappen naar de verdiepingen, liftinstallaties met liftschacht dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van alle kavels, behalve de kavel CR (commerciële ruimte rechts in het gebouw).

. Bijzonder gebruiksrecht nummer 2.

De in- en uitrit met garagepoort en de manoeuvreerruimten tussen de autostaanplaatsen dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de autostaanplaatsen.

. Bijzonder gebruiksrecht nummer 3.

De gangen tussen de bergingen dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de bergingen.

HOOFDSTUK II.- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Afdeling 1.- Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve delen

- Algemene interpretatieregels.

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.

- Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars, doch niet de comparant, 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, moeten, behalve wanneer de comparant zelf tot samenvoeging overgaat de voorschriften van onderhavige statuten 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.

- 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, terrassen en borstweringen 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 terrassen aan de voorgevel 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 (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners zowel op de deuren van de privaatieve kavels, als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen.

De syndicus waakt hierover.

. Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen die wit en doorschijnend moeten zijn en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen zelfs als er geen glasgordijnen hangen. Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

. De eigenaars van de kavels bestemd voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep mogen aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel voor zover de verlichting ervan de bewoners niet kunnen storen en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

- Werken aan privaatieve kavels.

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

. Indien werken aan een privaatieve 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.

- Voorschriften over het gebruik.

. De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning.

Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften en

voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

De kavels op het gelijkvloers mogen bestemd worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep, de kavels op de verdieping mogen bestemd worden voor residentiële doeleinden, een vrij beroep en kantoren.

. De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning 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 of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit.

Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

. Zijn verboden in de privatieve delen en in de gemeenschappelijke delen waarin de verschillende privatieve delen gerechtigd zijn het vestigen van elke inrichting of het uitvoeren van elke activiteit die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet, op straffe door de betrokkene van schadevergoeding en het instaan voor alle onderzoeks- en/of saneringskosten hoegenaamd ten gevolge van een eventuele bodemverontreiniging die rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg is van voormelde inrichting en/of activiteit.

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

. In de autostaanplaatsen worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld.

- 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 of titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

- 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 onderhavige statuten.

. 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 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 privatieve 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 burens en alle huurdersrisico'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 privatieve kavels eerbiedigen.

. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf

bewoner is.

- 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.

- Algemene interpretatieregels.

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.

- 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 gangen, trapzalen of hallen 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.

. Het is de comparant zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

- Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de comparant worden gesloten.

De comparant heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de comparant om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

- Antenne en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

- Onderhouds- en herstellingswerken.

. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve 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.

- Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

a) Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

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

c) 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.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

d) Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in b) en c), en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

e) 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.

f) Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen :
1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

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

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

i) In afwijking van artikel 577-2, § 7 B.W., wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de

vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

- 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 omgeslagen.

. 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.

- Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk alle lasten en kosten die betrekking hebben op

. de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

. de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;

. alle andere schulden, lasten en kosten gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;

. de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;

. belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;

. alle andere schulden, lasten en kosten gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

- Bijdrage in deze lasten.

. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze lasten teweegbrengen voor elk van de privatieve kavels hebben, en/of hetzij zoals hierna nader bepaald.

. Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door

een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

- Verdeling van de lasten.

. Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

. Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

. Elektriciteitsverbruik en waterverbruik gemeenschappelijke meter

. De kosten verbonden aan het elektriciteitsverbruik gemeten op de meter voor de gemeenschappelijke delen zullen gedeeld worden overeenkomstig ieders paarten in de gemeenschappelijke delen.

. De kosten verbonden aan het waterverbruik zullen tot zolang het individuele verbruik niet gemeten kan worden verrekend worden overeenkomstig ieders paarten in de gemeenschappelijke delen. Nadien zullen ze verrekend worden overeenkomstig het werkelijk verbruik.

. Dienaangaande is diegene in wiens kelder er zich meters zouden bevinden, steeds verplicht toegang te verschaffen teneinde indien nodig opmetingen en/of herstellingswerken en/of veranderingswerken te verrichten.

- 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 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 wordt bij de eerste verkoop van een privaatieve kavel door de comparant bepaald en zodra ze bijeengekomen is door de algemene vergadering. De betaling wordt periodiek 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 periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de

algemene vergadering van 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 uitgaven, zoals de uitgaven voor het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld.

De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

- 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.

- Overdracht van een kavel.

. Algemeen.

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 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 hierna bepaald;

2° het bedrag van de 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 naargelang het geval 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 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 het eerste lid 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 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 kapitaalbijbreng 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.

c) In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook 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 mede-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.

f) 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 hypotheaire schuldeisers of de hypotheaire 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.

. Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel 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.

die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen.

De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

. Reservekapitaal

Het aandeel van de uittredende mede-eigenaar in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden en kan dus niet teruggevorderd worden.

Het blijft onder eigendom van de vereniging van mede-eigenaars en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

- 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 intresten 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 intresten, 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 verwerving 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.

- 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 privaatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

. De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringswet, ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, 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 privaatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding, de afbraak of de 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 en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

. De mede-eigenaars hebben noch verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaatief gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt.

De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

- Aansprakelijkheidsverzekering.

. De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op

grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

. Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.

. De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de comparant, zonder evenwel enige verantwoordelijkheid dienaangaande.

Door de ondertekening van de akte van verwerving verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de comparant om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

- Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

. De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijftenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond) niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen.

Indien de vereniging van mede-eigenaars

rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

Afdeling 4.- De algemene vergadering.

- Omschrijving.

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

- Bevoegdheid.

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.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op

- . de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,

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

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

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

- . de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

- . de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

- . de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging 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.

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

- Delegatie van bevoegdheden.

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

- Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

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

. De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

. De jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars dient plaats te vinden, situeert zich tussen 1 juni en 15 juni.

. De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

. 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.

- Bijeenroeping algemene vergaderingen.

. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de comparant.

. De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

. 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, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

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. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

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. 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.

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

. De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen hetzij door een of meer mede-eigenaars die samen minstens een 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 buitengewone algemene vergadering wordt eveneens bijeengeroepen door de syndicus telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

- Samenstelling algemene vergadering.

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand 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.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

- Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan 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 minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw 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.

- Bureau van de vergadering.

. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter die een mede-eigenaar dient te zijn, 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 leeftijd.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

- Stemrecht op de algemene vergadering.

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

. Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen 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.

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

. 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.

. 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.

- Meerderheidsvereisten.

. De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

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

. Wanneer absolute meerderheid (meer dan de helft) of gekwalificeerde meerderheid (drie/ vierde of vier/ vijfde) vereist is, wordt deze meerderheid berekend op het totaal aantal stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars. Eenparigheid betekent eenparigheid van alle mede-eigenaars : alle mede-eigenaars moeten dus op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden der stemmen:

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

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

. over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer, die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

. Over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 B.W.;

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

. Mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden der stemmen:

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

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

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

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

. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

. Over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid B.W.;

Onverminderd artikel 577-3, vierde lid B.W., over de oprichting van deelverenigingen zonder rechts-persoonlijkheid 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.

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.

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

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

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

- Notulen van de algemene vergaderingen.

. 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.

. Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd binnen de dertig dagen na afsluiting van de vergadering.

. Deze notulen worden daarenboven eveneens binnen de dertig dagen opgetekend in een register dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

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

. Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement

van orde en van het register, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontslaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

- 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 bij de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

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

Afdeling 5.- De syndicus.

- Algemene opdracht.

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

- Benoeming.

. De eerste syndicus wordt door de comparant aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

Bij ontstentenis van benoeming op de eerste algemene vergadering wordt hij benoemd bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

. Het mandaat van de syndicus kan in geen geval drie jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar 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 voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

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

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

- Bekendmaking.

. 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.

- Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

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

. 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;

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

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

- . 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;

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

- . de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in rechte op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;

- . 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, onderhoud van gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

- . 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;

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

- . 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.

- . 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;

- . 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;

- . 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;

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

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

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

- . 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;

- . 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;

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

. 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.

. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

- 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.

- 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.

- 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 vastgoedmakelaars in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

- Raad van mede-eigendom.

Door de algemene vergadering dient een raad van mede-eigendom opgericht te worden.

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 B.W. 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, elke 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 6.- Ontbinding en vereffening.

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

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

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

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

. 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.

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

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

De akte bevat :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar

de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

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

. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in het voorgaande lid.

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

Afdeling 7.- Huishoudelijk reglement.

- Vaststelling huishoudelijk reglement.

. De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen.

Bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

. De comparant kan een dergelijk reglement opstellen.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering zodra deze voor de eerste maal 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.

- Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

Indien een huishoudelijk reglement wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de comparant of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd op initiatief van de comparant respectievelijk van de syndicus.

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

Het huishoudelijk reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De bepalingen van het huishoudelijk reglement zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

Afdeling 8.- Diverse slotbepalingen.

- Keuze van woonplaats.

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

. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

- Kosten.

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privatieve kavels in dit gebouw.

- Wettelijke bepalingen.

Ondergetekende notaris waarmerkt de juistheid der gegevens van de Burgerlijke Stand van partijen fysische personen op zicht van officiële stukken vereist door de wet.

WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen, ten kantore.

Na toelichting en integrale voorlezing aan comparant, heeft deze de akte met mij, notaris, ondertekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd zestien bladen geen renvooien te Antwerpen, elfde kantoor der registratie op: 06.03.2006 Boek 237 blad 16 vak 11. Ontvangen: 25,00 euro. De eerstaanwezend inspecteur : (get.) Van Genegen Marijke.

Overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 09.03.2006, onder nummer 57-T-09.03.2006-02737.