

BASISAKTE

RESIDENTIE LEON GILLIOTLAAN 34-42

Voorafgaande beschouwingen

De modaliteiten van de mede-eigendom m.b.t. de residentie "LEON GILLIOTLAAN 34-42" worden beschreven in de volgende notariële akte:

- Notariële akte dd. 4 mei 1979, verleden voor notaris Frans DE GROOF, met standplaats te Aartselaar

meer bepaald in het zakelijk statuut, de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

Bij huidige akte wordt beoogd een gecoördineerde versie op te maken van de basisakte zoals uiteengezet in de notariële akte dd. 4 mei 1979, conform de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

De verrichte aanpassingen worden in het **VET** weergegeven.

HET JAAR NEGENTIENHONDERD NEGEN EN ZEVENTIG, DE VIERDE MEI.
Voor Ons Meester FRANS DE GROOF, Notaris ter standplaats Aartselaar.

IS VERSCHENEN.

De Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "ANTWERPSE BOUWBEMIDDELING CENTRALE FINK - SPITZER COMPANY", in het kort "FINSPICO", gevestigd te Antwerpen, Korte Herentalsestraat, 3, opgericht bij akte verleden voor Notaris Smets te Antwerpen, op dertig juli negentienhonderd vijf en zestig, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van tien augustus negentienhonderd vijf en zestig, onder nummer 26.590, waarvan de statuten gewijzigd werden, bij akte verleden voor zelfde notaris Smets, op een en dertig december negentienhonderd negen en zestig, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van zeventien januari negentienhonderd zeventig, onder nummer 228-5, handelsregister van Antwerpen nummer 167.206.

Voor wie optreden:

1. De heer Hersch Wolf FINK, beheerder, wonende te Antwerpen, Quinten Matsijslei, 17-18.
- 2. De heer David SPITZER, beheerder, wonende te Antwerpen, Rubenslei, 20-21.
3. De heer Jan VERTESEN, beheerder, wonende te Wilrijk, Goudenregenlaan, 30.

Handelend in hun functie van zaakvoerders.

Hierna onveranderlijk genoemd "de vennootschap".

Welke comparante, voorafgaand aan het opmaken van een basisakte, voorwerp dezer, ons heeft gedaan volgende:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN.

1. Voornoemde vennootschap is eigenares van:

Gemeente AARTSELAAR.

Een blok grond, gelegen te AARTSELAAR, aan de Leon Gilliotlaan en de ontworpen Merellaan, ten kadaster bekend wijk B deel van nummer 367/c, groot volgens meting: drie duizend vijfhonderd negen en vijftig vierkante meters zeventig vierkante decimeters, zijnde de loten honderd dertig tot en met honderd negenen dertig van de verkaveling "Sint Lenaerts".

Zo en gelijk dit blok grond in gele tint omlind afgebeeld staat op een grondplan ervan opgemaakt door de heer Hugo Van Landeghem, gezworen landmeter te Antwerpen, op elf oktober negentienhonderd zeven en zeventig, welk plan gehecht bleef aan navermelde aankoopakte, de dato veertien oktober negentienhonderd zeven en zeventig.

2. EIGENDOMSAANHALING.

Voorschreven eigendom hoort aan "de vennootschap" toe om hem te hebben aangekocht tegen: 1. de heer Emile Joseph François Hoet, apotheker, te Schilde, en 2. de Naamloze vennootschap "Imolex", te Wilrijk, blijkens akte, verleden voor Notaris Frans De Groof, te Aartselaar, op veertien oktober negentienhonderd zeven en zeventig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, op vijf en twintig oktober negentienhonderd zeven en zeventig, deel 6888 nummer 3.

De Naamloze Vennootschap "Imolex", was eigenares van de onverdeelde helft om deze te hebben aangekocht tegen de heer Emile Hoet, voornoemd, bij akte verleden voor Notaris Frans De Groof, te Aartselaar, op dertien juni negentienhonderd zeven en zeventig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op acht en twintig juni negentienhonderd zeven en zeventig, deel 6816 nummer 8.

En zelfde hoorde oorspronkelijk toe aan de heer Emile Hoet, voornoemd, om zelfde met grotere oppervlakte te hebben verkregen tegen hemzelf en zijn mededeelgenoten, zijnde: Mevrouw Marie-Therese Claire Josephe Hoet, zonder beroep, echtgenote van de heer Pieter De Moor, dokter in de geneeskunde, te Kessel-Lo en de heer Paul Antoine Emile Marie Hoet, nijveraar, te Beerse, ingevolge akte deling opgemaakt door Meester Frans De Groof, Notaris te Aartselaar, op vijftien december negentienhonderd zeven en zestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, op vier januari negentienhonderd acht en zestig, deel 4569 nummer 7.

En zelfde hoorde toe aan de deelgenoten Hoet, voornoemd, als volgt:

Zelfde werd oorspronkelijk aangekocht door de heer Emile Jacques Joseph Marie Hoet, apotheker, alsdan te Antwerpen:

- deels tegen Mevrouw Maria Joanne Van den Bosch, zonder beroep, echtgenote van de heer Clement Mathieu Claessen, genaamd Martin, zonder beroep, alsdan samen te Aartselaar en tegen Mevrouw Anna Theresia Verreycken, zonder beroep, weduwe van de heer Carolus Joannes Van den Bosch, alsdan te Aartselaar, ingevolge akte aankoop opgemaakt door Meester Edmond Naets, Notaris te Boechout, op zestien maart negentienhonderd vier en dertig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, op vijf april daarna, deel 373 nummer 19.

- en anderdeels samen met zijn echtgenote Mevrouw Madeleine Justine Borremans, zonder beroep, alsdan te Antwerpen, tegen de heer Victor Josephus Joannes Nagels, veekoopman, en zijn echtgenote Mevrouw Maria Philomena Cornelius Huberta Van Aelst, zonder beroep, alsdan samen te Wilrijk, ingevolge akte aankoop opgemaakt door Meester Jan Adams, alsdan notaris te Antwerpen, op achttien maart negentienhonderd zes en dertig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op acht en twintig maart daarna, deel 525 nummer 10.

De heer Emile Jacques Joseph Marie Hoet, voornoemd, was gehuwd geweest in eerste echt met dame Madeleine Justine Borremans, voornoemd, onder het beheer der gemeenschap beperkt tot de aanwinsten, ingevolge huwelijkscontract opgemaakt door Meester Joseph Van Reeth, Notaris te Antwerpen, op zeven oktober negentienhonderd twintig.

Dame Madeleine Justine Borremans is overleden te Leuven op dertien augustus negentienhonderd negen en dertig.

Bij onderhands testament de dato zeventien oktober negentienhonderd twintig, nedergelegd tussen de minuten van Notaris Jules Reusens, te Antwerpen, op zeven september negentienhonderd negen en dertig, bevel van de Heer Voorzitter der Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, van zelfde datum, heeft dame Madeleine Borremans, haar uiterste wilsbeschikkingen bepaald als volgt:

"Je soussigné Madeleine Justine Borremans, sans profession, demeurant à Anvers, Rue de la Commune, nr. 4, déclare par la présente léguer à mon époux Emile Jacques Joseph Marie Hoet, l'usufruit de tous les biens qui composeront ma succession, pour en jouir à partir de mon décès."

Bij familieraad gehouden onder het voorzitterschap van de Heer Vrederechter van het tweede kanton te Antwerpen, op twintig september negentienhonderd negen en dertig, bij gemeen overleg en met instemming van de heer Emile Hoet, werd het vruchtgebruik aan deze laatste vermaakt, herleid op de helft.

Dame Madeleine Borremans liet aldus na als enige en wettige erfgenamen:

a) voor de helft in vruchtgebruik haar overlevende echtgenoot de heer Emile Jacques Joseph Marie Hoet.

b) voor de helft in vollen eigendom en de helft in naakten eigendom, haar drie kinderen, geboren en behouden uit haar huwelijk met de heer Emile Jacques Joseph Marie Hoet, zijnde: de heer Emile Hoet, Mevrouw Marie Therese Claire Josephe Hoet, echtgenote van de heer Pieter De Moor en de heer Paul Antoine Emile Marie Hoet; elk voor een/derde onverdeeld aandeel.

De heer Emile Jacques Joseph Marie Hoet, voormeld, was gehuwd geweest in tweede echt met dame Marguerite Clementine Marie Vlaisloir, onder het beheer der scheiding van goederen, ingevolge huwelijkscontract opgemaakt door Meester Leo Sermon, Notaris te Antwerpen, op vijftien januari negentienhonderd een en veertig.

De heer Emile Jacques Joseph Marie Hoet, voornoemd, is overleden te Vlissegem, op negentien april negentienhonderd drie en zestig, nalatende als enige, wettelijke en reservataire erfgenamen, zijn drie kinderen, geboren en behouden uit zijn eerste huwelijk met Mevrouw Madeleine Borremans, zijnde de heer Emile Hoet - Mevrouw Marie Therese Hoet, echtgenote De Moor en de heer Paul Hoet, voornoemd; ieder voor een gelijk onverdeeld een/derde aandeel, behoudens een/vierde in vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote, in tweede huwelijk, dame Marguerite Clementine Marie Vlaisloir, voornoemd.

Uit het huwelijk Hoet-Vlaisloir zijn geen kinderen geboren.

De heer Emile Jacques Joseph Marie Hoet is overleden, zonder testamentaire beschikkingen te hebben gemaakt.

Ingevolge akte verleden voor Meester Aubert De Ridder, Notaris te Borgerhout, op twintig december negentienhonderd drie en zestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, op twee maart negentienhonderd vier en zestig, deel 3831 nummer 36, werd het voormelde vruchtgebruik toekomende aan dame Marguerite Clementine Marie Vlaisloir, voormeld, omgezet in lijfrente, de verschijners in deze alzo gebruik makende van het vermogen hun toegekend bij artikel 767 II, paragraaf zeven van het Burgerlijk Wetboek.

Mevrouw Marguerite Clementine Marie Vlaisloir, voornoemd, is ab intestat overleden te Wilrijk op twintig februari negentienhonderd negen en zestig, waardoor voormeld vruchtgebruik, omgezet in lijfrente heeft opgehouden.

3. ERFDIENSTBAARHEDEN.

A. In voormelde akte opgemaakt door Meester Frans De Groof Notaris te Aartselaar, op dertien juni negentienhonderd zeven en zeventig, staat onder meer letterlijk vermeld wat volgt:

"...Bijzonderheden.

"In voormelde akte deling opgemaakt door Meester Frans De Groof, Notaris te Aartselaar, op vijftien december negentienhonderd zeven en zestig, staat onder andere letterlijk vermeld hetgeen volgt:

"...Voor wat betreft de goederen voorschreven onder blok A.2., staat er in voormelde akte van Notaris Jan Adams, te Antwerpen, de dato achttien maart negentienhonderd zes en dertig letterlijk vermeld: "De echtgenoten Hoet-Borremans verklaren de bepalingen nopens gemeenschappen en dienstbaarheden aangehaald in de akte van verkoop verleden voor Notaris Jan Adams te Antwerpen op elf oktober negentienhonderd drie en dertig wel te kennen en Ons, Notaris van alle verantwoordelijkheid dienaangaande te ontslagen..."

"De afstandhouders zullen gesubrogeerd zijn in al de rechten en verplichtingen aangaande deze bepalingen voor zooveel zij nog in voege zijn..."

"Verder treedt de vennootschap-koopster in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, betreffende de voormelde grond en dit voor zover als deze thans nog zouden bestaan. De vennootschap-koopster terzake geen verdere om- en beschrijving verlangende..."

B. Nieuwe erfdienstbaarheid.

"De vennootschap verklaart een nieuwe erfdienstbaarheid van doorgang te vestigen lastens voorschreven perceel grond en in voordeel van het achtergelegen perceel ten kadaster bekend wijk B delen van nummers 365, 367/b en 367/e, groot: twee duizend negenhonderd een en twintig vierkante meters zeventig vierkante decimeters, zijnde de loten honderd achttien tot en met honderd negen en twintig van dezelfde verkaveling toehorend aan zelfde vennootschap en waarop deze laatste eveneens een appartementsgebouw wil oprichten.

"Dit recht van doorgang wordt gevestigd als volgt:

"Voorschreven perceel zal doorgang verlenen voor voertuigen langs de inrij gelegen aan de noordzijde van het perceel vanaf de Leon Gilliotlaan en langs de rijweg voor het garagegebouw naar de uitrij aan de ontworpen Merellaan.

"Dit recht van doorgang wordt uitsluitend verleend in voordeel van de toekomstige eigenaars van garages in het achtergelegen nog te bouwen complex en mag alleen worden gebruikt om deze garages te bereiken of te verlaten; eventueel zijn dienst- of onderhoudsvoertuigen toegelaten.

"De rijweg en de grondstukken waarop dit recht van doorgang betrekking heeft zijn in groene tint aangeduid op plan Folio 1 C.

"De onkosten voor de onderhoud met betrekking tot wegenis, boordstenen, riolering, poorten en de aanleg van de twee bijhorende grondstukken, zullen gedragen worden voor de helft door de eigenaars van het bij deze akte beschreven garagecomplex en voor de andere helft door de eigenaars van het achtergelegen nog op te richten garagecomplex. Ieder dezer groepen zal deze kosten verdelen naar rato van het aantal garages in elk complex.

"Evenwel zullen tot op het ogenblik van de overdracht aan de gemeenschap der eigenaars van het achtergelegen complex de hiervoor beschreven kosten gedragen worden door de eigenaars van het garagecomplex omschreven in huidige akte."

C. Verder wordt verwezen naar de basis-verkavelingsakte opgemaakt door Notaris Frans De Groof, te Aartselaar, op veertien oktober negentienhonderd zeven en zeventig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen,

op vijf en twintig oktober negentienhonderd zeven en zeventig, deel 6888 nummer 2, waarin de verdeling van voorschreven grond is beschreven; alle erfdiensbaarheden, lasten en voorwaarden vervat in deze akte zullen van toepassing zijn als zij in deze waren opgenomen.

4. De vennootschap heeft besloten op voorschreven grond een gebouwencomplex op te richten, bestaande uit appartementen en garages waarvoor de werken reeds werden aangevat.

De nieuwe gebouwen, na hun verdeling in afzonderlijke percelen zoals verder zal gedaan worden, zijn bestemd om geheel of gedeeltelijk, afzonderlijk en per perceel verkocht te worden, hetzij van nu af op plan, hetzij tijdens de oprichting der gebouwen, hetzij na de afwerking ervan.

De plannen der op te richten gebouwen werden opgemaakt door de heer architect M. Geens, wonende te Wilrijk, Ringlaan, 83.

De bouwvergunning werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Aartselaar, in zitting van twee en twintig november negentienhonderd zeven en zeventig, onder nummer 3006.

Een exemplaar van deze plannen zal aan huidige akte worden gehecht.

Een korte beschrijving der nieuwe gebouwen zal hierna worden gedaan.

BASISAKTE.

Na deze uiteenzetting heeft de vennootschap ons, Notaris verzocht haar authentieke akte te verlenen van haar besluit, voormeld gebouwencomplex (grond en nieuwe gebouwen) (genaamd) lees: zullende dragen de politienummers Leon Gilliotlaan, 28 tot en met 46, te onderwerpen aan het Regime van de Verplichte Mede-eigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, waarvan de tekst het huidig artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt, **gewijzigd bij wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, naderhand opnieuw gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf.**

Te dien einde verklaart zij de basisakte van dit gebouwencomplex (grond en nieuwe gebouwen) welke de juridische kern van de ontworpen bewerkingen daargestelt, vast te stellen als volgt:

HOOFDSTUK I. AANGEHECHTE STUKKEN.

Comparante vertoont:

- de bouwplannen opgemaakt door architect M. Geens, te Wilrijk, op acht en twintig oktober negentienhonderd zeven en zeventig en op negen november negentienhonderd zeven en zeventig, genummerd als volgt:

1. inplantings- en liggingsplan Folio 1.C.;
2. gelijkvloers en verdiepingen A-B, C-D en fundering-, riolering- en dakplan Folio 2.C.;
3. gelijkvloers E-F, G-H, I-J, plus riolerings- en funderingsplan Folio 3.B.;
4. verdiepingen E-F, G-H, I-J, plus dakplan Folio 4.C.;
5. voorgevel, achtergevel, zijgevels en doorsnede A-B Folio 5.D.;
6. garages, grondplan voorgevel, doorsnede E-F Folio 10.B.

Deze documenten zullen na "ne varietur" te zijn ondertekend door de vennootschap en door ons, Notaris, aan huidige akte gehecht blijven.

Zij vormen samen met deze basisakte het onroerend statuut van het complex; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel en moeten gelezen en verstaan worden het ene in functie van het andere.

HOOFDSTUK II. BESCHRIJVING VAN HET COMPLEX.

Het complex omvat vijf aan elkaar gebouwde blokken en een garagegebouw met opritten als volgt:

A. Een gebouw met keldering - gelijkvloers en twee verdiepingen genaamd "Blok A-B" en zullende omvatten: onderaards zes kelders en gemeenschappelijke ruimten; op het gelijkvloers en de twee verdiepingen: gemeenschappelijke ruimten en telkens twee appartementen, hetzij zes in totaal, ieder genummerd en bestaande zoals hierna omstandig vermeld.

B. Een gebouw met keldering, gelijkvloers en twee verdiepingen genaamd "Blok C-D" en zullende omvatten: onderaards zes kelders en gemeenschappelijke ruimten; op het gelijkvloers en de twee verdiepingen: gemeenschappelijke ruimten en telkens twee appartementen, hetzij zes in totaal, ieder genummerd. en bestaande zoals hierna omstandig vermeld.

C. Een gebouw met keldering, gelijkvloers en twee verdiepingen, genaamd "Blok E-F", en zullende omvatten: onderaards zes kelders en gemeenschappelijke ruimten; gelijkvloers en twee verdiepingen: gemeenschappelijke ruimten en telkens twee appartementen, hetzij zes in totaal, ieder genummerd en bestaande zoals hierna omstandig vermeld.

D. Een gebouw met keldering, gelijkvloers en twee verdiepingen, genaamd "Blok G-H" en zullende omvatten: onderaards zes kelders en gemeenschappelijke ruimten; op het gelijkvloers en de twee verdiepingen: gemeenschappelijke ruimten en telkens twee appartementen, hetzij zes in totaal, ieder genummerd en bestaande zoals hierna omstandig vermeld.

E. Een gebouw met keldering, gelijkvloers en twee verdiepingen, genaamd "Blok I-J" en zullende omvatten: onderaards zes kelders en gemeenschappelijke ruimten; op het gelijkvloers en de twee verdiepingen: gemeenschappelijke ruimten en telkens twee appartementen, hetzij zes in totaal, ieder genummerd en bestaande zoals hierna omstandig vermeld.

F. Het garagegebouw bestaande uit acht en twintig garages met bijhorende opritten, uitritten, grondstukken, manoeuvreerstroken.

Hierna volgt een korte beschrijving van de constructies en gebouwen welke werd gedaan op zicht van de voorgelegde en aangehechte plannen, wat dus de mogelijkheid inhoudt van afwijkingen tijdens de uitvoering der werken.

I. Het "Blok A-B" omvat:

Onderaards:

a) gemene delen: trapzaal met trap en doorgang, meterkelder, kruipruimten, leidingen van gas, water, elektriciteit, telefoon en andere, rioleringen, schep-, toezicht- en beerputten en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen: zes privatieve kelders, gemerkt G.A., G.B., 1.A., 1.B., 2.A. en 2.B.; bestemd om verbonden te worden aan de op dezelfde wijze gemerkte appartementen van dit blok.

Gelijkvloers:

a) gemene delen: inkom, trapzaal met trappen en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen:

1. een appartement gelegen links gezien vanuit de straat gemerkt G.A. en omvattende:

Hall met vestiairekast, living, keuken, berging, drie slaapkamers, badkamer, W.C. en terras.

Aan dit appartement is verbonden de kelder G.A.

Aan dit appartement is verbonden het persoonlijk genot en gebruik van de voor- en achtertuin en de zijtuin, gelegen links van het gebouw langs de ontworpen Merellaan.

2. een appartement gelegen rechtsgezien vanuit de straat gemerkt G.B. en omvattende:

Hall met vestiairekast, living, keuken, berging, een slaapkamer, badkamer, W.C. en terras.

Aan dit appartement is verbonden de kelder G.B.

Aan dit appartement is verbonden het persoonlijk genot en gebruik van de voor- en achtertuin.

Eerste verdieping:

a) gemene delen: trapzaal met trappen en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen:

1. een appartement links gezien vanuit de straat, gemerkt 1.A. en omvattende:

Hall met vestiairekast, living, keuken, berging, drie slaapkamers, badkamer, W.C. en balkon.

Aan dit appartement is verbonden de kelder 1.A.

2. een appartement gelegen rechts gezien vanuit de straat, gemerkt 1.B., en omvattende:

Hall met vestiairekast, living, keuken, berging, twee slaapkamers, badkamer, W.C. en balkon.

Aan dit appartement is verbonden de kelder 1.B.

Tweede verdieping:

a) gemene delen: idem als eerste verdieping.

b) privatieve delen:

Twee appartementen gemerkt 2.A. (links) en 2.B. (rechts) met zelfde indeling als het respectievelijk daaronder gelegen appartement.

Aan deze appartementen zijn respectievelijk verbonden de kelder 2.A. en 2.B.

Het dak:

a) gemene delen: het dak zelf, de licht- en luchtscheppingen, de schouwen en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen: geen.

II. Het "Blok C-D" omvat:

Onderaards:

a) gemene delen: trapzaal met trap en doorgang, meterkelder, kruipruimten, leidingen van gas, water, elektriciteit, telefoon en andere, rioleringen, schep-, toezicht- en beerputten en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen, bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen: zes privatieve kelders, gemerkt G.C., G.D., 1.C., 1.D., 2.C. en 2.D., bestemd om verbonden te worden aan de op dezelfde wijze gemerkte appartementen van dit blok.

Gelijkvloers:

a) gemene delen: inkom, trapzaal met trappen en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen:

1. een appartement gelegen links gezien vanuit de straat, gemerkt G.C., omvattende:

Hall met vestiairekast, living, keuken, berging, twee slaapkamers, badkamer, W.C. en terras.

Aan dit appartement is verbonden de kelder G.C.

Aan dit appartement is tevens verbonden het privaatief genot en gebruik van de voor- en achtertuin.

2. een appartement gelegen rechts gezien vanuit de straat, gemerkt G.D., omvattende:

Hall met vestiairekast, living, keuken, een slaapkamer, badkamer, W.C. en terras.

Aan dit appartement is verbonden de kelder G.D.

Aan dit appartement is tevens verbonden het privaatief genot en gebruik van de voor- en achtertuin.

Eerste verdieping:

a) gemene delen: trapzaal met trappen en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen, bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen:

1. een appartement gelegen links gezien van uit de straat, gemerkt 1.C., omvattende:

hall met vestiairekast, living, keuken, berging, twee slaapkamers, badkamer, W.C. en balkon.

Aan dit appartement is verbonden de kelder 1.C.

2. een appartement gelegen rechts gezien van uit de straat, gemerkt 1.D., omvattende:
Hall met vestiairekast, living, keuken, berging, twee slaapkamers, badkamer, W.C. en balkon.
Aan dit appartement is verbonden de kelder 1.D.

Tweede verdieping:

a) gemene delen: idem als eerste verdieping.

b) privatieve delen:

Twee appartementen gemerkt 2.C. (links) en 2.D. (rechts met zelfde indeling als het respectievelijk daaronder gelegen appartement.

Aan deze appartementen zijn respectievelijk verbonden de kelders 2.C. en 2.D.

Het dak:

a) gemene delen: het dak zelf, de licht- en luchtscheppingen, de schouwen en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen: geen.

III. Het "Blok E-F", omvat:

Onderaards:

a) gemene delen: trapzaal met trap en doorgang, meterkelder, kruipruimten, leidingen van gas, water, elektriciteit, telefoon en andere, rioleringen, schep-, toezicht- en beerputten en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen: zes privatieve kelders, gemerkt G.E., G.F., 1.E., 1.F., 2.E. en 2.F., bestemd om verbonden te worden aan de op dezelfde wijze gemerkte appartementen van dit blok.

Gelijkvloers:

a) gemene delen: inkom, doorgang, trapzaal met trappen en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen:

1. een appartement gelegen links gezien vanuit de straat, gemerkt G.E., omvattende:

Hall met vestiairekast, living, keuken, twee bergingen, twee slaapkamers, badkamer, W.C. en terras.

Aan dit appartement wordt verbonden de kelder G.E.

Aan dit appartement is tevens verbonden het privaatief genot en gebruik van de voor- en achtertuin.

2. een appartement gelegen rechts gezien vanuit de straat, gemerkt G.F., omvattende:

Hall met vestiairekast, living, keuken, een slaapkamer, badkamer, W.C. en terras, en berging.

Aan dit appartement wordt verbonden de kelder G.F.

Aan dit appartement is tevens verbonden het privaatief genot en gebruik van de voor- en achtertuin.

Eerste verdieping:

a) gemene delen: trapzaal met trappen en in het algemeen alle lokalen, instellingen of elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen:

1. een appartement links gezien van uit de straat, gemerkt 1.E., omvattende:

Hall met vestiairekast, living, keuken, twee bergingen, twee slaapkamers, badkamer, W.C. en balkon.

Aan dit appartement wordt verbonden de kelder 1.E.

2. een appartement gelegen rechts gezien van uit de straat, gemerkt 1.F., omvattende:

Hall met vestiairekast, living, keuken, twee bergingen, twee slaapkamers, badkamer, W.C. en balkon.

Aan dit appartement wordt verbonden de kelder 1.F.

Tweede verdieping:

a) gemene delen: idem als eerste verdieping.

b) privatieve delen:

Twee appartementen gemerkt 2.E. (links) en 2.F. (rechts) met zelfde indeling als het respectievelijk daaronder gelegen appartement.

Aan deze appartementen zijn respectievelijk verbonden, de kelders 2.E. en 2.F.

Het dak:

a) gemene delen: het dak zelf, de licht- en luchtscheppingen, de schouwen en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen: geen.

IV. Het "Blok G-H" omvat:

Onderaards:

a) gemene delen: trapzaal met trap en doorgang, meterkelder, kruipruimten, leidingen van gas, water, elektriciteit, telefoon en andere, rioleringen, schep-, toezicht- en beerputten en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen: zes privatieve kelders, gemerkt G.G., G.H., 1.G., 1.H., 2.G., en 2.H., bestemd om verbonden te worden aan de op dezelfde wijze gemerkte appartementen van dit blok.

Gelijkvloers:

a) gemene delen: inkom, doorgang, trapzaal met trappen en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen:

1. een appartement gelegen links gezien vanuit de straat, gemerkt G.G., omvattende:

Hall met vestiairekast, living, keuken, een slaapkamer, badkamer, W.C. en terras.

Aan dit appartement wordt verbonden de kelder G.G.

Aan dit appartement is tevens verbonden het privaatief genot en gebruik van de voor- en achtertuin.

2. een appartement gelegen rechts gezien vanuit de straat, gemerkt G.H., omvattende:

Hall met vestiairekast, living, keuken, berging, twee slaapkamers, badkamer, W.C. en terras.

Aan dit appartement wordt verbonden de kelder G.H.

Aan dit appartement is tevens verbonden het privaatief genot en gebruik van de voor- en achtertuin.

Eerste verdieping:

a) gemene delen: de trapzaal met trappen en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen, bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen:

1. een appartement gelegen links gezien vanuit de straat, gemerkt 1.G., omvattende:

Hall met vestiairekast, living, keuken, berging, twee slaapkamers, badkamer, W.C. en balkon.

Aan dit appartement wordt verbonden de kelder 1.G.

2. een appartement gelegen rechts gezien vanuit de straat, gemerkt 1.H., omvattende:

Hall met vestiairekast, living, keuken, berging, twee slaapkamers, badkamer, W.C. en balkon.

Aan dit appartement wordt verbonden de kelder 1.H.

Tweede verdieping:

a) gemene delen: idem als eerste verdieping.

b) privatieve delen:

Twee appartementen gemerkt 2.G. (links) en 2.H. (rechts) met zelfde indeling als het respectievelijk daaronder gelegen appartement.

Aan deze appartementen zijn respectievelijk verbonden de kelders 2.G. en 2.H.

Het dak:

a) gemene delen: het dak zelf, de licht- en luchtscheppingen, de schouwen en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen: geen.

V. Het "Blok I-J", omvat:

Onderaards:

a) gemene delen: trapzaal met trap en doorgang, meterkelder, kruipruimten, leidingen van gas, water, elektriciteit, telefoon en andere, rioleringen, schep- en toezicht- en beerputten en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen: zes privatieve kelders, gemerkt G.I., G.J., 1.I., 1.J., 2.I. en 2.J., bestemd om verbonden te worden aan de op dezelfde wijze gemerkte appartementen van dit blok.

Gelijkvloers:

a) gemene delen: inkom, doorgang, trapzaal met trappen, en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen:

1. een appartement gelegen links gezien vanuit de straat, gemerkt G.I., omvattende:

Hall met vestiairekast, living, keuken, berging, een slaapkamer, badkamer, W.C. en terras.

Aan dit appartement wordt verbonden de kelder G.I.

Aan dit appartement is tevens verbonden het privaatief genot en gebruik van de voor- en achtertuin.

2. een appartement gelegen rechts gezien vanuit de straat, gemerkt G.J., omvattende:

Hall met vestiairekast, living, keuken, berging, drie slaapkamers, badkamer, W.C. en terras.

Aan dit appartement wordt verbonden kelder G.J.

Aan dit appartement is tevens verbonden het privaatief genot en gebruik van de voor- en achtertuin.

Eerste verdieping:

a) gemene delen: trapzaal met trappen en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen, bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen:

1. een appartement gelegen links gezien van uit de straat, gemerkt 1.I., omvattende:

Hall met vestiairekast, living, keuken, berging, twee slaapkamers, badkamer, W.C. en balkon.

Aan dit appartement wordt verbonden de kelder 1.I.

2. een appartement gelegen rechts gezien vanuit de straat, gemerkt 1.J., omvattende:

Hall met vestiairekast, living, keuken, berging, drie slaapkamers, badkamer, W.C. en balkon.

Aan dit appartement wordt verbonden de kelder 1.J.

Tweede verdieping:

a) gemene delen: idem als eerste verdieping.

b) privatieve delen: Twee appartementen gemerkt 2.1. (links) en 2.J. (rechts) met zelfde indeling als het respectievelijk daaronder gelegen appartement.

Aan deze appartementen worden respectievelijk verbonden de kelders 2.I. en 2.J.

Het dak:

a) gemene delen: het dak zelf, de licht- en luchtscheppingen, de schouwen en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen, bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen: geen.

VI. Het GARAGEGEBOUW, met opritten, uitritten en manoeuvreerruimten, omvattende:

a) gemene delen: de scheidingsmuren met de aanpalende eigenaars, de wegeniswerken, de aluminiumpoorten, de boordstenen, twee percelen grond in groene tint aangeduid op bijgaand liggingsplan, de rioleringen, schep- en toezichtputten en in het algemeen alle lokalen, instellingen en elementen, bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het complex of van sommige onder hen.

b) privatieve delen:

Acht en twintig garages genummerd van links naar rechts van één tot en met acht en twintig, iedere garage bevattende de garage zelf met haar wentelpoort.

Deze garages bezitten kwotiteiten in de grond en de gemene delen als navermeld.

HOOFDSTUK III. JURIDISCHE VERDELING VAN HET COMPLEX.

1. Gemene delen en privatieve delen.

Voorschreven complex bestaat enerzijds uit gemene delen welke in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de eigenaars van het complex of van sommige onder hen en uit privatieve delen, welke de uitsluitende eigendom zijn van één (of meerdere) eigenaars.

Een korte beschrijving der gemene delen en der privatieve delen werd hierboven onder Hoofdstuk II gedaan. De samenstelling der gemene delen en der privatieve delen wordt nader bepaald en omschreven **in hoofdstuk V**.

De gemene delen in de grond van gans het complex worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten en de gemene delen van elk blok in duizend/duizendsten, welke aan de privatieve lokalen worden verbonden in de hierna onder Hoofdstuk IV vastgestelde verhouding.

Ten gevolge dezer verdeling bekomt vanaf heden ieder privaat gedeelte, hetzij appartement of garage, met de daaraan verbonden kwotiteiten in de gemene delen een afzonderlijk juridisch bestaan, derwijze dat vanaf heden over ieder van hen afzonderlijk kan beschikt worden, hetzij ten bezwarende, hetzij ten kosteloze titel, en dat ook vanaf heden ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten.

2. Samenstelling der privatieve kavels.

Ieder kavel bestaat uit:

a) privatieve delen: die de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaars van deze kavel.

b) een bepaald aantal kwotiteiten in de gemene delen van ieder blok.

c) een bepaald aantal kwotiteiten in de gemene delen van de grond van gans het complex.

3. Samenvoeging van privatieve delen:

Personen die eigenaar zijn van naast of boven elkaar gelegen privatieve kavels in hetzelfde blok, hebben het recht deze te verenigen tot een geheel mits de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

De uitvoering der werken om de eventuele vereniging of scheiding tot stand te brengen zal geschieden onder toezicht van de bouwmeester die daartoe zal aangeduid worden door de "Algemene Vergadering der Mede-eigenaars" van het blok waarin de betrokken privatieve kavels zijn gelegen doch op uitsluitende kosten en verantwoordelijkheid van de eigenaar, zulks ten opzichte van de verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen of hinder welke er zouden kunnen uit voortspuiten voor de gemene delen van het eigendom en de privatieve lokalen der andere mede-eigenaars. Het ereloon van de bouwmeester zal betaald worden door de eigenaar die het aangaat.

4. Erfdienstbaarheden.

Uit wat voorafgaat blijkt dat er verschillende erfdiensbaarheden zijn welke spruiten hetzij uit vroegere titels, uit de verkavelingsakte, hetzij uit huidige akte. Hierbij wordt uitdrukkelijk verwezen naar de erfdiensbaarheden vermeld sub 3.A. en B. van de voorafgaande verklaringen.

De vennootschap en haar rechtverkrijgenden zijn verplicht tot strijpt naleving van alle bepalingen ervan en deze voorwaarden zullen worden opgelegd aan eventuele kopers, verkrijgers, huurders of welke personen ook die rechter zouden verkrijgen op de kavels, voorwerp dezer akte.

5. Wijzigingen:

De schikkingen van dit Hoofdstuk III kunnen enkel gewijzigd worden met **gekwalificeerde meerderheid** van de **stemmen**.

HOOFDSTUK IV. VASTSTELLING VAN DE KWOTITEITEN IN DE GROND EN DE ANDERE GEMENE DELEN VAN HET COMPLEX.

a) de grond van gans het complex wordt aan de privatieve kavels verbonden als volgt:

1. Aan de appartementen gemerkt G.B., G.D., G.F., G.G. en G.I., ieder tweehonderd twee en zestig/tienduizendsten, hetzij in totaal: duizend driehonderd en tien/tienduizendsten.

1.310/10.000

2. Aan de appartementen G.C., G.E., en G.H., ieder driehonderd/tienduizendsten, hetzij in totaal: negenhonderd/tienduizendsten.

900/10.000

3. Aan de appartementen I.B., I.C., I.D., I.E., I.F., I.G., I.H. en I.I., ieder driehonderd en twaalf/tienduizendsten, hetzij in totaal: twee duizend vierhonderd zes en negentig/tienduizendsten.

2.496/10.000

4. Aan de appartementen 2.B., 2.C., 2.D., 2.E., 2.F., 2.G., 2.H. en 2.I., ieder driehonderd en vijf/tienduizendsten, hetzij in totaal twee duizend vierhonderd veertig/tienduizendsten.

2.440/10.000

5. Aan de appartementen G.A., G.J., 2.A. en 2.J., ieder driehonderd drie en twintig/tienduizendsten, hetzij in totaal: duizend tweehonderd twee en negentig/tienduizendsten.

1.292/10.000

6. Aan ieder appartementen 1.A. en 1.J. ieder driehonderd dertig/tienduizendsten, hetzij in totaal: zeshonderd zestig/tienduizendsten.

660/10.000

7. Aan ieder der garages genummerd van één tot en met zeven en twintig: twee en dertig/tienduizendsten, hetzij in totaal: achthonderd vier en zestig/tienduizendsten.

864/10.000

8. Aan de garage nummer acht en twintig:

acht en dertig/tienduizendsten.

38/10.000

Overeenstemmend totaal: tienduizend/tienduizendsten.

10.000/10.000

b) de gemene delen van elk blok worden aan de privaatieve kavels verbonden als volgt:

- in Blok A-B:

1. aan ieder der appartementen G.A. en 2.A.: honderd vier en zeventig/duizendsten, hetzij in totaal: driehonderd acht en veertig/duizendsten.

348/1.000

2. aan appartement 1.A.: honderd acht en zeventig/duizendsten.

178/1.000

3. aan appartement G.B.: honderd een en veertig/duizendsten.

141/1.000

4. aan appartement 1.B.: honderd acht en zestig/duizendsten.

168/1.000

5. aan appartement 2.B.: honderd vijf en zestig/duizendsten.

165/1.000

Overeenstemmend totaal:

duizend/duizendsten. 1.000/1.000

- in Blok C-D:

1. aan ieder der appartementen 1.C. en 1.D.: honderd drie en zeventig/duizendsten, hetzij in totaal: driehonderd zes en veertig/duizendsten.

346/1.000

2. aan ieder der appartementen 2.C. en 2.D.: honderd zeventig/duizendsten, hetzij in totaal: driehonderd veertig/duizendsten.

340/1.000

3. aan appartement G.C.: honderd acht en zestig/duizendsten.

168/1.000

4. aan appartement G.D.: honderd zes en veertig/duizendsten.

146/1.000

Overeenstemmend totaal: duizend/duizendsten.

1.000/1.000

- in Blok E-F:

1. aan ieder der appartementen 1.E. en 1.F.: honderd drie en zeventig/duizendsten, hetzij in totaal: driehonderd zes en veertig/duizendsten.

346/1.000

2. aan ieder der appartementen 2.E. en 2.F.: honderd zeventig/duizendsten, hetzij in totaal: driehonderd veertig/duizendsten.

340/1.000

3. aan appartement G.E.: honderd acht en zestig/duizendsten.

168/1.000

4. aan appartement G.F.: honderd zes en veertig/duizendsten.

146/1.000

Overeenstemmend totaal: duizend/duizendsten.

1.000/1.000

- in Blok G-H:

1. aan ieder der appartementen 1.G. en 1.H.: honderd drie en zeventig/duizendsten, hetzij in totaal: driehonderd zes en veertig/duizendsten.

346/1.000

2. aan ieder der appartementen 2.G. en 2.H.: honderd zeventig/duizendsten, hetzij in totaal: driehonderd veertig/duizendsten.

340/1.000

3. aan appartement: G.G.: honderd zes en veertig/duizendsten.

146/1.000

4. aan appartement G.H.: honderd acht en zestig/duizendsten.

168/1.000

Overeenstemmend totaal: duizend/duizendsten.

1.000/1.000

- in Blok I-J:

1. aan ieder der appartementen G.J. en 2.J.: honderd vier en zeventig/duizendsten, hetzij in totaal: driehonderd acht en veertig/duizendsten.

348/1.000

2. aan appartement G.I.: honderd een en veertig/duizendsten.

141/1.000

3. aan appartement 1.I.: honderd acht en zestig/duizendsten.

168/1.000

4. aan appartement 2.I.: honderd vijf en zestig/duizendsten.

165/1.000

5. aan appartement 1.J.: honderd acht en zeventig/duizendsten.

178/1.000

Overeenstemmend totaal: duizend/duizendsten.

1.000/1.000

- in het garagegebouw en aanhorigheden: iedere garage:

één/acht en twintigste van duizend/duizendsten.

c) wijziging: de schikkingen van huidig hoofdstuk kunnen enkel gewijzigd worden met de **gekwalificeerde meerderheid** van de **stemmen**.

HOOFDSTUK V. PRIVAAT BEZIT EN MEDE-EIGENDOM IN GEMEENSCHAPSDELEN.

§ 1. Het gebouw bevat privaatieve delen genaamd "appartementen" waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen welke in gedwongen onverdeeldheid aan al de eigenaars van het gebouw zullen toehoren in verhouding der kwotiteiten vastgesteld In de notariële basisakte.

§ 2. Om aan de verdeling van het gebouw in private en gemene delen een wettelijke basis te geven, verklaren al de mede-eigenaars zich aan elkander het recht te erkennen hun toegezegd door artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit recht niet terugslaat voor eenieder van hen op:

1) De privaatieve delen waarvan zij uitsluitelijk en ten private titel eigenaar zijn.

2) Op de delen terugslaan op deze privaatieve delen en de daaraan verbonden kwotiteiten in de gemene delen.

Deze toegeving wordt gedaan door elke mede-eigenaar ten lastige titel mits correlatieve toegeving der zelfde rechten der andere mede-eigenaars.

§ 3. De private delen worden onveranderd "appartement" genaamd.

De samenstelling van elk appartement wordt bepaald in de beschrijving van het gebouw zoals deze voortspruit uit de plannen gehecht aan de notariële basisakte.

§ 4. Elk privaats bezit omvat de samenstellende delen van de privaatieve lokalen, namelijk: de muur- en plafondbezettings, de bevoelingen, de betegeling der muren, de muren der binnenvdeling met de deuren, de ramen met glasruiten, de inkomdeuren der privaatieve lokalen, de sanitaire apparaten, de verwarmingstoestellen met hun leidingen binnen het appartement, voor zoveel het eigendom zal voorzien worden van centrale verwarming, de waterleidingen voor de gedeelten binnen het appartement, de gasleidingen vanaf de meter tot binnen het appartement, het binnenglas in deuren en ramen, voorts al wat zich binnen het appartement bevindt of wat ten persoonlijke titel gebruikt wordt, zoals persoonlijke gas- en elektriciteitsmeters, de leidingen en draden der elektriciteit, de schellen en telefoon met hun leidingen, de brievenbus.

§ 5. De gemeenzame delen zijn toegekend aan de eigenaars van private delen op de wijze en in de verhouding zoals vastgesteld in de notariële basisakte. Deze toebedeling bindt elke eigenaar, alsmede zijn rechthebbenden en erfgenamen; zij is definitief, welke ook de veranderingen mogen wezen welke later aan de privaatieve delen zullen toegebracht worden.

Deze gemeenzame delen zijn niet vatbaar voor verdeling; artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek blijft vreemd aan deze gedwongen onverdeeldheid, welke onderworpen is aan de wet.

§ 6. De gemeenzame delen zijn de volgende:

De grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte.

De funderingen, de voor- en achtergevels, de dragende muren en betonconstructie, de helft der zijdelingse scheidingsmuren, de bekleding en de verfraaiing van de gevels, de schouwpijpen, de schuiven der verluchting en afvalbuizen, de dakconstructie met dakbelegging, de waterafvoerbuizen, de afvoerbuizen van W.C.'s en apparaten; de gangen ondergrond, op gelijkvloers en op verdiepingen; de trappen en trapzalen; de aalputten, de rioolbuizen, alle leidingen welke zich niet binnen de appartementen bevinden en zelfs degene binnen de appartementen wanneer zij voor algemene dienst bestemd zijn; de algemene meters dienst doende voor gemeenzame delen; de lift met mechaniek en leidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt; de instellingen der centrale verwarming en der warmwaterleidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt, met inbegrip van de stookketels, waterketels, leidingen, stookkelders, kolenkelders of mazouttanks; de lokalen voor opstelling der water-, gas- en elektriciteitsmeters, de schuilkelder indien er een wordt aangelegd.

In het algemeen zijn gemeenzaam al de delen van het gebouw welke niet dienen ten private titel en bepaald door het Burgerlijk Wetboek.

HOOFDSTUK VI. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Met het doel de rechten van eigendom en van mede-eigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van gebuurschap en van mede-eigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden en het bijdragend aandeel te bepalen van ieder mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven en lasten, hebben de comparanten een "Reglement van mede-eigendom" opgemaakt, hetwelk bindend zal zijn voor al degenen die eigenaars, mede-eigenaars of rechthebbenden zullen worden, ten gelijk welken titel ook, van een deel van het onroerend goed.

Dit Reglement van Mede-eigendom, dat gehecht bleef aan een basisakte, verleden voor ondergetekende notaris op een en dertig oktober negentienhonderd acht en zestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op twee en twintig november daarna, deel 4732 nummer 30, begrijpt:

1. Het "Reëel Statuut" van het onroerend goed, waarbij de verdeling en het onderhoud van de eigendom, alsmede de eventuele wijzigingen en wederopbouw geregeld en vastgesteld worden.

Gemelde schikkingen, evenals de erfdiensbaarheden, die er kunnen uit voortvloeien, zijn verplichtend, als van zakelijk statuut zijnde, voor al de huidige en toekomstige eigenaars en titularissen van een zakelijk recht. Zij zijn in beginsel onveranderlijk bij gebrek aan **gekwalificeerde meerderheid** van de **stemmen** en zijn tegenover allen tegenstelbaar door hun overschrijving ten hypotheekkantoor in wiens kring het onroerend goed gelegen is.

2. Het "Reglement van Orde" betreffende het beheer en genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het gemeenschappelijk leven.

Dir Reglement van Orde is niet van zakelijk statuut maar zal verplichtend opgelegd worden aan al degenen die later titularis zullen worden van een eigendom of genotsrecht op een deel van het onroerend goed. De bepalingen welke betrekking hebben op de orde zijn vatbaar voor wijzigingen in de voorwaarden door gemelde bepalingen voorzien.

De tekst van tegenwoordige basisakte, met inbegrip van het "Reglement van Mede-eigendom" zal ofwel in zijn geheel moeten overgeschreven worden in elke overdracht of verklarende akte van eigendomsrecht, vruchtgebruik of genot, ofwel zullen die akten de bepalingen moeten bevatten dat betrokken partijen volledig kennis hebben van tegenwoordige akte met haar aanhangsel en dat zij, door het enkel feit eigenaar of titularis te zijn van enig recht van eigendom, vruchtgebruik of genot, gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten die eruit voortvloeien.

HOOFDSTUK VII. VERSCHILLENDE BEPALINGEN.

1. Rechten van eventuele kopers.

Ingeval van verkoop van privaatieve lokalen, zullen de verkochte goederen aan de koper overgaan in de staat en de gelegenheid waarin zij zich alsdan zullen bevinden, zonder dat de koper enige klacht of vordering zal kunnen doen gelden nopens de staat der gebouwen en zonder dat hij zich zal kunnen beroepen op het hier aangehechte plan, voor het geval de bouwwerken niet integraal aan de gegevens van dit plan zouden beantwoorden.

Verder zullen deze verkopen geschieden op de lasten, bedingen en voorwaarden vervat in de "Algemene verkoopvoorwaarden van de Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid Finspico betreffende het bouwen

van appartementen" waarvan een exemplaar aan deze akte wordt gehecht en "ne varietur" ondertekend; het zal samen met deze akte worden geregistreerd en overgeschreven.

Bij iedere eigendomsoverdracht, zullen de desbetreffende akten de melding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende wel kennis heeft van de basisakte en aanhangsels en dat hij in de plaats is gesteld van alle rechten en verplichtingen die er uit voortspruiten.

2. Afmetingen:

De afmetingen, welke voorkomen op het plan, zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.

De verkoop van privatieve lokalen zal geschieden zonder waarborg van maat of oppervlakte.

3. Gemeenheid van scheidingsmuren.

De vennootschap blijft eigenaar van de eventuele scheidingsmuren tussen de in oprichting zijnde gebouwen en de aanpalende goederen doch enkel voor wat betreft het gedeelte dezer indien dat gemeen kan worden gemaakt ten gevolge van het gebruik dat de burens ervan zouden maken.

Zij zullen over dit recht kunnen beschikken als naar goeddunken. Bijgevolg zullen alle eventuele overnemingsprijzen voor de gemeenheid dezer muren uitsluitend ten goede komen van de vennootschap.

Tot aan deze eventuele overname zullen evenwel de volledige kosten van onderhoud ten laste vallen van de gemeenschap der mede-eigenaars.

4. Voorbehoud van publiciteit.

Voor de ganse duur der werken en voor de ganse duur der verkoop van de privatieve gedeelten in het complex behoudt de vennootschap het recht alle publiciteit te maken voor de verkoop van de verschillende privatieve delen en een verkoopbureau ter plaatse te handhaven.

VOLMACHI.

Ondergetekenden:

1. De heer Hersch Wolf PINK, beheerder, wonende te Antwerpen, Quinten Matsijslei, 17-18.

2. De heer David SPITZER, beheerder, wonende te Antwerpen, Rubenslei, 20-21.

3. De heer Jan VERESSEN, beheerder, wonende te Wilrijk, Goudenregenlaan, 30.

Zijnde de drie enige zaakvoerders van de comparante, de Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Finspico".

Stellen bij deze aan als hun bijzondere lasthebber:

Ieder der ondergetekenden.

Aan wie zij alle macht verlenen om ieder afzonderlijk te verkopen:

De privatieve kavels van het hiervoor beschreven appartementen- en garagecomplex de verkoopprijzen te ontvangen en geldig kwijting erover te geven.

Te dien einde alle akten en stukken te ondertekenen en in het algemeen alles te doen wat nodig of nuttig is.

WOONSTKEUZE.

Tot uitvoering dezer wordt woonstkeuze gedaan door de comparante in haar zetel.

BEVESTIGING.

Ondergetekende notaris bevestigt de echtheid der verschijning van de comparante, zoals in deze akte aangehaald, op zicht der door de wet vereiste stukken.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Aartselaar ter studie.

Na gedane voorlezing heeft de comparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, met Ons, Notaris, ondertekend.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Met het doel de rechten van eigendom en van mede-eigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van gebuurschap en van mede-eigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden, alsmede het bijdragend aandeel van ieder mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, wordt het Reglement van Mede-eigendom, opgesteld, hetwelk bindend zal zijn voor al degenen die eigenaars, mede-eigenaars of rechthebbenden ten welken titel ook zullen worden van een deel van het onroerend goed.

Dit reglement, dat aan allen zal tegenstelbaar zijn door de hypothecaire overschrijving van tegenwoordige akte, behelst een reëel statuut en een reglement van orde dat insgelijks verplichtend opgelegd wordt aan al degenen die in het vervolg eigenaars of rechthebbenden zullen worden van een deel van het onroerend goed.

Ieder eigenaar of rechthebbende op een deel van het onroerend goed, heeft de verplichting dit reglement van orde op te leggen aan zijn opvolgers, ten welken titel ook. In alle akten van verkoop, schenking of andere vervreemding van eigendom of vruchtgebruik, zal moeten vermeld worden dat de verkrijger volkomen kennis heeft van tegenwoordige basisakte en dat hij, door het feit zelf der overdracht gesubrogeerd is in al de rechten en verplichtingen die eruit voortspuiten.

Het Reglement van Mede-eigendom is opgesteld en luidt als volgt:

HOOFDSTUK I. - ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1.

Gebruik makende van het vermogen voorzien door artikel 577/Bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, **gewijzigd bij wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, naderhand opnieuw gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf**) leggen de mede-eigenaars het volgend Reëel Statuut en een Reglement van Orde vast.

Het Reëel statuut bepaalt al de onderverdelingen van het eigendom, het bewaren en onderhouden en eventueel het heroprichten van het gebouw.

De schikkingen en dienstbaarheden welke hieruit voortvloeien, binden alle mede-eigenaars of hun rechthebbenden, zowel huidige als toekomstige. Ze kunnen niet veranderd noch gewijzigd worden dan mits de **gekwalificeerde meerderheid** van de **stemmen**.

Dit reëel statuut is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van tegenwoordige akte ten bevoegde Hypotheekkantoor.

Er wordt ook een Reglement van Orde vastgelegd dat geldig zal zijn tussen partijen en hun rechthebbenden, ten welke titel ook; dit Reglement van Orde bepaalt de rechten van eenieder ten opzichte van het genot der goederen en der bijzonderheden van het gemeenschapsleven.

Het reglement van Orde kan gewijzigd worden mits naleving der bepalingen welke vastgelegd zullen worden voor elk artikel afzonderlijk. Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan de formaliteit der hypothecaire overschrijving, doch moeten door de afstanddoeners van rechten in eigendom, vruchtgebruik of genot verplichtend opgelegd worden aan hun afstandhouders.

De basisakte van het eigendom en het Reglement van **mede-eigendom** stellen **de statuten** daar.

HOOFDSTUK II. - RECHTSPERSOONLIJKHEID

ARTIKEL 2.

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn :

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel;

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor. De plannen van het gebouw kunnen daarbij in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.

Zij draagt de benaming : "Vereniging van mede-eigenaars van het gebouw Leon Gilliotlaan 34-36-38-40-42 te Aartselaar", met zetel te 2630 Aartselaar, Leon Gilliotlaan 34-36-38-40.

Het ondernemingsnummer van de vereniging is 0523.946.488.

§ 2. Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.

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

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

HOOFDSTUK III. - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 3.

Elke eigenaar heeft het recht ten volle te genieten van zijn eigendomsrecht en zijn appartement te bewonen naar goeddunken, doch zonder te schaden aan de rechten der andere eigenaars, zoals beschreven in huidig reglement. De stevigheid van het gebouw mag nooit aangetast worden.

ARTIKEL 4.

Elke eigenaar mag de binnenverdeling naar goeddunken wijzigen doch onder eigen verantwoordelijkheid voor wat aangaat de stevigheid van het gebouw. Niets mag gewijzigd worden aan de gemeenschappelijke delen dan mits toestemming van de algemene vergadering.

Het is verboden de appartementen onder te verdelen in twee of meer appartementen, tenzij tegenstrijdige bepalingen in de notariële basisakte.

ARTIKEL 5.

Al wat de stijl en de buitenharmonie aangaat, zelfs al geldt het private delen, valt onder de bevoegdheid van de algemene vergadering. Alzo de inkomdeur, de leuning, de balkons, en in het algemeen al wat zichtbaar is van buiten uit, zelfs de buitenschildering. De toegang tot het dak is verboden, tenzij voor degenen welke aangesteld zijn voor het nazicht, of, bij verhuizing, onder verantwoordelijkheid van de eigenaar die verplicht is het te gebruiken.

ARTIKEL 6.

De gemeenzame delen mogen nooit vervreemd of bezwaard worden met erfdienstbaarheden, noch belast met welke rechten, tenzij samen met het toebehorende appartement en enkel in de verhouding toegewezen aan bedoeld appartement.

De hypotheek en alle zakelijke rechten op een appartement bezwaren uit volle recht het gedeelte algemeen bezit toegewezen aan bedoeld appartement.

ARTIKEL 7.

Veranderingen aan gemeenzame delen kunnen niet gescheiden dan mits toestemming der algemene vergadering beraadslagend zoals **infra** voorzien.

ARTIKEL 8. REGELING VAN HET GEBRUIK VAN VOOR- EN ACHTERTUINEN

a) De voortuinen:

De eigenaars van de appartementen gelijkvloers hebben het genot en gebruik van de voortuinen (die gemeen deel zijn en blijven) zoals hiervoor aangeduid. Deze voortuinen moeten worden aangelegd en onderhouden in gemeen overleg tussen al de eigenaars "gelijkvloers" en overeenkomstig de standing en de esthetiek van het complex, zodat een gemeenschappelijk uitzicht wordt verkregen.

Zelfde regeling geldt voor de tuin gelegen naast het appartement "G.A.";

b) De achtertuinen:

De eigenaars van de appartementen gelijkvloers hebben het genot en gebruik van de achtertuinen (die gemeen deel zijn en blijven) zoals hiervoor aangeduid. Deze achtertuinen moeten worden aangelegd en onderhouden zoals het een goed huisvader past en overeenkomstig de standing en de esthetiek van het complex.

De scheiding tussen de tuinen zal worden tot stand gebracht door middel van levende ligustrumhagen met een maximum hoogte van een meter. De afsluiting aan de achterzijde der tuinen zal op dezelfde wijze worden uitgevoerd.

ARTIKEL 9. REGELING VAN HET GEBRUIK DER PRIVATIEVE GARAGES MET DE MANOEUVREERRUIMTE EN TOEGANGSWEGEN

a) De garages mogen slechts gebruikt worden voor normaal gebruik met uitzondering van vrachtwagens en dergelijke. Er zal geen werkplaats noch stapelplaats van gemaakt worden.

De poorten, die de garages afsluiten, zullen steeds gesloten zijn en worden enkel geopend bij in- of uitrijden.

b) Parkeren voor de garages is steeds verboden.

c) Afstellen van motoren, uitvoeren van herstellingswerken, wassen of kuisen van wagens in of voor de garages is verboden.

Eventueel kan de algemene vergadering der mede-eigenaars van gans het complex een strook aanduiden waar wassen en kuisen van wagens is toegelaten.

d) De eigenaars van garages zijn verantwoordelijk voor de zuiverheid van de toegangsweg en de manoeuvreerruimten.

ARTIKEL 10. BESTEMMING DER LOKALEN

De privatieve appartementen zijn in principe bestemd om te dienen tot woning.

In zover dit niet indruist tegen de bepalingen van de verkavelingsakte mogen zich ook beoefenaars van vrije beroepen vestigen, zonder nochtans extra hinder of kosten voor de andere eigenaars teweeg te brengen.

ARTIKEL 11. PUBLICITEIT

Alle publiciteit is behoudens navermelde uitzonderingen uitdrukkelijk verboden.

- De eventuele beoefenaar van een vrij beroep zal een plaat met zijn naam en beroep mogen aanbrengen op een goed zichtbare plaats aan te duiden door de algemene vergadering.

- Het is wel te verstaan dat ingeval van publieke tekoopstelling van een privatieve kavel in het complex een plakbrief zal mogen worden aangebracht op de betrokken percelen alsmede op een geschikte plaats aangeduid door de algemene vergadering aan de voorgevel of inkom van het betrokken gebouw.

- Ingeval van te huur- of tekoopstelling uit de hand zal een plakbrief worden aangebracht door de zorgen van de **syndicus** op een geschikte plaats aangeduid door de algemene vergadering aan de voorgevel of inkom van het betrokken gebouw.

ARTIKEL 12 HIJSEN VAN VLAGGEN

De algemene vergadering zal het model en de plaats bepalen van de vlaggenstokken die zullen worden gebruikt evenals de data waarop de vlaggen mogen worden gehesen.

ARTIKEL 13. BUITENASPECT - GEVELS

Aan de gevels van het complex mogen geen veranderingen of toevoegingen worden aangebracht die het gemeenschappelijk aspect ervan zouden wijzigen of schaden.

HOOFDSTUK IV. - BEHEER EN DIENSTEN

A. ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 14.

De algemene vergadering is heer en meester over de algemene belangen der mede-eigenaars.

Zij kan enkel wettelijk optreden bij algemene tegenwoordigheid of wettelijk opgeroepen.

De vergadering, verenigd en zetelend in de voorwaarden aangegeven in huidig reglement, bindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars in punten aangegeven in de medegedeelde dagorde.

ARTIKEL 15.

De algemene statutaire vergadering zetelt van ambtswege ieder jaar **tussen 15 en 31 maart**. Het uur en de plaats dezer jaarlijkse vergadering zullen aangeduid worden in de bijeenroepingen.

Buiten statutaire vergaderingen kunnen buitengewone vergaderingen bijeengeroepen worden door de **syndicus telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.**

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

De 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.

ARTIKEL 16

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

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

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. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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.

ARTIKEL 17

Alle punten der dagorde moeten duidelijk op de oproepbrief vermeld zijn. Beslissingen gelden enkel voor deze punten voorkomend op de dagorde. Het staat de algemene vergadering vrij te beslissen over alle andere punten indien de vergadering voltallig is.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6; § 3 B.W. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

ARTIKEL 18.

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

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

ARTIKEL 19.

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

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

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door 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 procuratie van deze vertegenwoordiger moet bij de notulen van de algemene vergadering gevoegd worden.

ARTIKEL 20.

Het bureel wordt gevormd door de voorzitter, die een mede-eigenaar dient te zijn, bijgestaan door twee bijzitters of door de twee aanwezigen die de meeste paarten in de gemeenzame delen bezitten. Het bureel noemt een secretaris welke niet noodzakelijk tot de vergadering behoort.

ARTIKEL 21.

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

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

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

ARTIKEL 22.

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

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

Wanneer de eenparigheid der stemmen vereist is, moet deze niet verstaan worden door de eenparigheid der aanwezige leden of hun vertegenwoordigers, doch door de eenparigheid der mede-eigenaars.

ARTIKEL 23.

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

ARTIKEL 24.

§ 1. De algemene vergadering beslist :

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen :

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

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

c) over 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.

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

e) 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.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

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

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

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

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

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

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

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

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

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

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

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

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

ARTIKEL 25.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. Het mandaat van de commissaris van de rekeningen omvat de controle op de facturen, bankuittreksels, de afrekening en de balans.

ARTIKEL 26.

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

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en dat ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Elke **belanghebbende** mag van dit register inzage nemen op de plaats aangeduid door de algemene vergadering en in tegenwoordigheid van de **syndicus**.

B. SYNDICUS

ARTIKEL 27.

De algemene vergadering noemt een **syndicus** en bepaalt de duur van zijn mandaat, hetwelk nochtans te allen tijde zal herroepbaar zijn.

De **syndicus** is gelast met het algemeen toezicht van de bouw en onder andere met de herstellingen aan de gemeenzame delen.

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

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

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

ARTIKEL 28.

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

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

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

ARTIKEL 29.

De boekhouding en het beheer van de **syndicus** worden aan de algemene statutaire vergadering ter goedkeuring voorgelegd.

De **syndicus** moet zijn afrekening aan al de mede-eigenaars onderwerpen een maand voor de datum der statutaire vergadering. De **commissaris van de rekeningen heeft de** opdracht de boekhouding na te zien. **Hij** brengt schriftelijk verslag uit aan de vergadering en **hij** doet alle voorstellen.

Per drie maand moet de **syndicus** de private rekeningen doen geworden aan elke eigenaar afzonderlijk.

ARTIKEL 30.

De algemene vergadering besluit of de **syndicus** een vergoeding zal ontvangen of niet en stelt het bedrag dezer vast.

ARTIKEL 31.

De **syndicus** bewaart gedurende zijn mandaat alle documenten en archieven betrekking hebbende op zijn beheer.

ARTIKEL 32.

De **syndicus** heeft tot taak het algemeen onderhoud van de bouw te verzekeren. Hij voert de werken uit welke hij dringend acht en brengt aanstonds verslag uit aan de raad van **mede-eigendom**, doet alle werken uitvoeren bevolen door de Algemene Vergadering. Hij maakt voor elke uitgave de rekening op voor elke mede-eigenaar.

ARTIKEL 33.

Telkens het nodig blijkt, vraagt de **syndicus** het advies van de architect aangesteld door de Algemene Vergadering.

ARTIKEL 34.

De **syndicus** is aangesteld om alle geschillen met derden of publieke administraties op te lossen. Hij brengt daarover verslag uit bij de **algemene** vergadering, welke beslist over de middelen welke moeten aangewend worden ter verdediging van het algemeen belang.

In dringende gevallen neemt hij zelf alle initiatief en brengt later verslag uit bij de **algemene vergadering**.

ARTIKEL 35.

De **syndicus** legt jaarlijks de afrekening van zijn bestuur voor aan de algemene vergadering en biedt alle drie maand aan ieder eigenaar zijn private afrekening aan.

ARTIKEL 36.

De Algemene Vergadering heeft het vermogen te beslissen dat door iedere mede-eigenaar een door haar te bepalen bedrag zal moeten gestort worden in de reservekas van het Bestuur, zulks ten titel van provisie voor dekking van kosten van aanleg van brandstof (indien er centrale verwarming is) en alle andere uitgaven.

ARTIKEL 37.

De **syndicus** heeft het volle recht diegene der mede-eigenaars welke niet voldoen aan hun verplichtingen inzake bijdrage-betaling, te beroven van het genot van gas en elektriciteit, zonder voorafgaandelijke verwittiging dan deze der aanvraag tot betaling. Hij mag hen daarenboven in rechte doen verschijnen in naam van alle mede-eigenaars. Deze macht komt hem toe gedurende gans de duur van zijn mandaat. Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal hij nochtans het akkoord inwinnen van de **algemene vergadering**, doch van het bestaan van het akkoord zal hij nochtans niet moeten bewijzen tegenover derden of rechtbanken.

De sommen verschuldigd door een in gebreke gebleven mede-eigenaar, zullen uit volle recht de wettelijke interesten opbrengen.

Is het appartement van de ingebreke gebleven mede-eigenaar verhuurd, zal de opbrengst der huur door de **syndicus** ontvangen worden, en dit met volle recht en na aanbevolen verwittiging aan huurder en eigenaar, dit tot het beloop van de aan de gemeenzame kas verschuldigde sommen. De huurder kan zich aan deze verplichting niet onttrekken en de kwijtingen hem door de **syndicus** afgeleverd dekken hem volledig tegenover de eigenaar van het appartement.

ARTIKEL 38.

De **syndicus** is gelast alle sommen te innen voortkomende van zaken van de algemeenheid.

ARTIKEL 39.

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht :

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

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

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

4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 B.W. , over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt angeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.;

7° 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;

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

10° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° 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;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid B.W., van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

ARTIKEL 40.

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

ARTIKEL 41.

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

ARTIKEL 42.

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

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

C. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

ARTIKEL 43.

Er dient door de algemene vergadering 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.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

D. HUISBEWAARDER

ARTIKEL 44.

Voor het geval een huisbewaarder in het eigendom zou gevestigd worden, zal deze huisbewaarder benoemd worden door de Algemene Vergadering der Mede-eigenaars, die ook zijn wedde en vergoedingen zal bepalen.

Voor het geval geen huisbewaarder in het eigendom zou gevestigd worden, zal de algemene vergadering een werkvrouw aanstellen en haar vergoedingen bepalen.

Het werk van de huisbewaarder of van de werkvrouw zal geregeld worden door de **syndicus**.

De huisbewaarder of de werkvrouw mogen geen werk uitvoeren voor individuele rekening van de eigenaars of bewoners der appartementen.

HOOFDSTUK V. - VERDELING DER LASTEN EN INKOMSTEN

A. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

ARTIKEL 45.

Alle eigenaars dragen bij in de kosten van herstel en onderhoud der gemene delen, in verhouding van de paarten die zij bezitten in de gemene delen van het eigendom, behalve de uitzonderingen welke zouden voorzien worden in de notariële basisakte.

ARTIKEL 46.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën:

- 1) Dringende herstellingen en werken.
- 2) Onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken.
- 3) Niet onvermijdelijke herstellingen en werken.

ARTIKEL 47.

De **syndicus** heeft volle recht om, zonder voorafgaandelijke toestemming, alle herstellingen te doen uitvoeren, welke een onweerlegbaar karakter van dringendheid hebben, zoals herstellingen aan water- en gasleidingen, goten, riolen, daken, enzovoorts.

ARTIKEL 48.

De onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken worden beslist door de algemene vergadering.

ARTIKEL 49.

Herstellingen of werken welke geen onvermijdelijk noch dringend karakter hebben, moeten de statutaire algemene vergadering, of een buitengewone vergadering, voorgelegd worden.

ARTIKEL 50.

De mede-eigenaars moeten vrije toegang verlenen tot hun appartement, voor alle nazicht en herstelling der leidingen of andere gemeenzame dingen. Uitgenomen voor de dringende werken, moet deze vrije toegang door de mede-eigenaars nochtans niet verleend worden tussen een juli en vijftien september.

De eigenaar of bewoner welke de bouw verlaat voor meer dan een dag, moet de sleutels van zijn appartement toevertrouwen aan een persoon naar keuze in het gebied Antwerpen wonend. Naam en adres van deze persoon moeten de **syndicus** bekendgemaakt worden, ten einde ten allen tijde toegang tot het appartement te kunnen hebben ingeval van nood.

De alzo door de eigenaar of bewoner aangeduide persoon mag tegenwoordig zijn tijdens de uitvoering der werken en herstellingen.

B. BELASTINGEN - TAKSEN - LASTEN

ARTIKEL 51.

Tenzij de belastingen en taksen betrekkelijk het eigendom door de Administratieve Overheden rechtstreeks op ieder privaat gedeelte van het eigendom zouden gevestigd worden, zullen deze belastingen en taksen door ieder mede-eigenaar moeten gedragen en betaald worden in verhouding zijner paarten in de gemene delen.

ARTIKEL 52.

Alle schade voortspruitend uit het feit van de bouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en, in het algemeen, alle lasten voortspruitend uit de bouw zullen door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding van het paart dat zij bezitten in de gemene delen van het eigendom, zulks wel te verstaan voor zoveel deze schade en lasten betrekking hebben op deze gemene delen.

Deze bepaling doet geen afbreuk aan de rechten die de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen derde personen, mede-eigenaars of niet, wier persoonlijke verantwoordelijkheid zou kunnen ingeroepen worden.

ARTIKEL 53.

De mede-eigenaar welke de algemene onkosten zou opdrijven te zijnen persoonlijke profijte, moet alleen en persoonlijk deze vermeerdering dragen.

C. INKOMSTEN

ARTIKEL 54.

Inkomsten of ontvangsten voortkomende van gemeenzame delen worden de mede-eigenaars toebedeeld in dezelfde mate als hun tussenkomst in de uitgaven.

D. ONDERHOUDS-, HERSTELLINGS- EN UITBATINGSKOSTEN

ARTIKEL 55.

A. Privatieve delen:

Ieder eigenaar betaalt en draagt persoonlijk het integraal bedrag van de onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten van zijn privatieve kavels met inachtnaam van de eventuele hierna vastgestelde afwijkingen.

B. Gemene delen:

De onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten in de gemene delen zijn te verrekenen tussen al de mede-eigenaars van ieder blok in verhouding tot de kwotiteiten (in duizendsten) die ieder van hen bezit in deze delen zonder rekening te houden met het feit dat sommige dezer delen slechts dienstig of van nut zijn van/of voor zekere mede-eigenaars en met inachtnaam van de eventueel hierna vastgestelde afwijkingen.

Bijzondere regelingen:

1) Kosten van gas, water en elektriciteit;

Deze kosten zullen worden gedragen en betaald als volgt:

a) Iedere eigenaar betaalt de verbruikskosten van zijn privatieve lokalen alsmede de huurprijs van zijn privatieve meters.
b) De kosten van water en elektriciteitsverbruik voor de gemene delen van ieder blok worden gedragen door de mede-eigenaars in verhouding tot hun aantal kwotiteiten in de gemene delen.

2) Het gebouw is niet voorzien van centrale verwarming, noch van centrale warmwaterbedeling. Ieder eigenaar beschikt in zijn privatieve lokalen over individuele verwarming op aardgas.

3) Het complex is niet voorzien van een conciërgerie, noch van liften.

4) Er wordt geen centrale televisieantenne voorzien en het oprichten van private antennes voor radio of televisie is verboden; de eigenaars van privatieve lokalen zullen kunnen aansluiten op het televisiedistributienet volgens de voorwaarden en voorschriften van de distributiemaatschappij.

5) Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de terrassen en hun afsluitingen privatief zijn en bijgevolg zijn de onderhoudskosten ten laste van de eigenaars. In verband hiermede wordt gesteld dat het strikt verboden is voorwerpen aan de bevloering vast te maken of erop op te stellen derwijze dat schade zou worden veroorzaakt aan de gemene delen van het gebouw.

6) Voor de kosten betreffende het garagecomplex wordt uitdrukkelijk verwezen naar de regeling vermeld sub 3.B. van de **basisakte**.

7) Wijzigingen aan de schikkingen van huidig **artikel** zijn slechts mogelijk met de **gekwalificeerde meerderheid van de stemmen**.

E. GEMEENSCHAPPELIJKE UITBATINGSKOSTEN - VERHURING

ARTIKEL 56.

a) Iedere mede-eigenaar zal zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitbatingskosten moeten betalen vanaf de dag waarop deze kosten zullen gedaan geweest zijn in het belang zelf van al de mede-eigenaars.

b) Voor zoveel nodig wordt er ook bepaald dat ingeval van verhuring van privatieve lokalen, de eigenaar steeds zelf verantwoordelijk zal blijven tegenover de onverdeeldheid voor de regelmatige betalingen van zijn aandeel in alle gemeenschappelijke kosten. Het feit dat, ingevolge de huurvoorwaarden, de huurder gehouden is de betaling te doen van een aandeel in de gemeenschappelijke uitbatingskosten, kan door de eigenaar aan de onverdeeldheid niet tegengesteld worden.

c) Bij gebrek aan betaling vanwege een mede-eigenaar, om welke reden ook, van zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten, zal de **syndicus** gemachtigd zijn de niet betaalde onkosten tot na invordering over al de andere mede-eigenaars te herverdelen en ten hunnen laste in te vorderen.

Deze maatregel zal van toepassing worden, nadat drie maand verlopen zijn na het versturen van de driemaandelijke afrekening en nadat de betrokkene per aangetekend schrijven een laatste maal in mora gesteld is veertien dagen voor het nemen van bedoelde maatregelen.

HOOFDSTUK VI. - VERZEKERINGEN

ARTIKEL 57.

De verzekeringscontracten zowel van de gemene delen als van de privatieve delen (ter uitzondering van de persoonlijke meubelen) worden gemeenschappelijk onderschreven door de mede-eigenaars bij een maatschappij door de algemene vergadering aan te duiden.

Deze contracten zullen volgende risico's dekken: brand, bliksem, alle ontploffingen, schade veroorzaakt door water, gas of elektriek, verhaal der geburen of van andere derden, alsook alle andere risico's welke door de Algemene Vergadering zouden vereist worden.

De burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars of bewoners zal gedekt zijn door een polis, gezamenlijk te onderschrijven bij een maatschappij aan te duiden door de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering bepaalt welke risico's moeten gedekt worden door deze verzekering tegen de burgerlijke verantwoordelijkheid, zoals namelijk het verhaal van derden, de locatieve gevaren, de verantwoordelijkheid der mede-eigenaars bij ongevallen en de gevaren in de persoon van de **syndicus** in het uitoefenen van zijn ambt, de ongelukken voortspuitende uit hoofde van de bouw, het gebruik van de lift, indien er een bestaat, enzovoort.

ARTIKEL 58.

De **syndicus** brengt al deze verzekeringszaken in regel als voorgeschreven in vorig artikel. De mede-eigenaars geven aan de **syndicus** volmacht om in hun naam alle stukken dienaangaande wettelijk en bindend te tekenen; de **syndicus** regelt en betaalt de premies als algemene onkosten. Hij doet zich alle briefwisseling desaangaande toekomen. De mede-eigenaars verlenen hun medewerking indien vereist voor het eventueel tekenen van onontbeerlijke stukken. Ingeval van ontstentenis of weigering tekent de **syndicus** wettelijk alle stukken zonder voorafgaandelijke verwittiging.

De eerste verzekeringscontracten zullen afgesloten worden door de eerste algemene vergadering.

ARTIKEL 59.

Ter aanvulling van de bepaling van artikel **57** en **58**, wordt er bedongen dat de eerste verzekeringspolissen zullen worden afgesloten door de vennootschap en zulks voor de bedragen en bij de maatschappijen die zij zal goedvinden.

De door de vennootschap afgesloten verzekeringscontracten zullen door de kopers van privatieve lokalen moeten overgenomen en voortgezet worden. De eventuele bijkomende verzekeringen waarvan sprake in artikel **60** zullen door de belanghebbenden verplichtend afgesloten worden bij de verzekeringsmaatschappijen waarbij het contract voor het gebouw werd afgesloten.

ARTIKEL 60.

De eigenaars welke van oordeel zijn dat het bedrag der door de Algemene Vergadering afgesloten verzekeringscontracten onvoldoende is, mogen deze voor hun rekening laten verhogen mits de bijpremie persoonlijk te dragen. Zij genieten dan ook alleen en ten persoonlijke titel van de meerder uitbetaling ingeval van ramp en beschikken vrijelijk over dit verhoogd gedeelte der uitkering.

ARTIKEL 61.

De bijpremie voortvloeiende uit het feit van het beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel door een hunner gebruikt, of uit hoofde van welke andere persoonlijke reden ook, moet door deze mede-eigenaar gedragen worden.

ARTIKEL 62.

Ieder mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringscontracten die hem aanbelangen.

ARTIKEL 63.

De uitbetaling der schadeloosstelling ingeval van ramp of schade, geschiedt in handen van de **syndicus**, bijgestaan door een mede-eigenaar aangeduid door de vergadering. De **syndicus** belegt deze som op de Bank of Postcheckrekening in de voorwaarden bepaald door de Vergadering.

Zoals naar rechte, zal er rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, aan wie huidige bepaling geen schade kan toebrengen; de tussenkomst dezer schuldeisers zal bijgevolg moeten gevraagd worden.

ARTIKEL 64.

Het gebruik der uitbetaalde verzekeringsvergoedingen wordt geregeld als volgt:

1) indien de schade gedeeltelijk is, zal de **syndicus** de gelden gebruiken om te herstellen wat verwoest werd; indien toegekende vergoedingen onvoldoende zijn tot dekking dezer herstellingskosten, moet de **syndicus** het ontbrekende bijpassen op rekening van de gemeenschap. Moest uit hoofde van de herstelling een der mede-eigenaars een meerderwaarde bekomen, moet deze de onkosten tot het bekomen dezer meerderwaarde persoonlijk dragen. Indien de vergoeding hoger is dan het bedrag der herstellingskosten, wordt het overschot gestort in de gemeenschappelijke kas.

2) Indien de schade totaal of geheel is, wordt de vergoeding eveneens aangewend tot de heropbouw, tenzij de Algemene vergadering bij **gekwalificeerde meerderheid** der stemmen beslist niet herop te bouwen. Indien de vergoeding niet toereikend is, wordt het tekort bijgepast door de mede-eigenaars in verhouding hunner paarten in de gemene delen. Het tekort wordt eisbaar binnen de drie maand na de vergadering welke de beslissing trof. De wettelijke interesten van verwijl lopen van rechtswege en zonder aanmaning.

Nochtans, ingeval de algemene vergadering de heropbouw beslist, zijn de mede-eigenaars welke niet tegenwoordig waren op deze vergadering of tegenstemden, gehouden hun rechten in het gebouw af te staan aan de overblijvende

mede-eigenaars of, indien niet allen dezer het verlangen, aan deze die het aanvragen ; in dit geval blijft aan de afstanddoeners voorbehouden de vergoeding welke hun zou toekomen.

Ingeval geen overeenkomst bereikt wordt voor het vaststellen van de afstands prijs zullen de bepalingen **infra** van toepassing zijn om het bedrag van de afstands prijs te bepalen. De afstands prijs moet contant betaald worden.

Indien de bouw niet heropgericht wordt, houdt de onverdeeldheid op en de gemene zaken worden geregeld, dit voor alle inkomsten, als vergoedingen, verkoop van grond, puinen, enzovoort, à prorata van ieders bezit in de gemene delen. Ingeval van totale of gedeeltelijke verwoesting door andere oorzaak dan brand, worden dezelfde regels toegepast.

De algemene vergadering, zetelende met **gekwalificeerde meerderheid** der stemmen, kan de heropbouw beslissen, zelfs al wordt geen vergoeding uitbetaald.

HOOFDSTUK VII. - RECHTSVORDERINGEN, TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT

ARTIKEL 65.

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en 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.

§ 2. Iedere mede-eigenaar 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.

§ 3. Iedere mede-eigenaar 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 mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

§ 4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens 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.

§ 5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de §§ 3 en 4, 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.

§ 6. Iedere mede-eigenaar 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.

§ 7. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar 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.

§ 8. 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.

§ 9. 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.

ARTIKEL 66.

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

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.

§ 2. Iedere bepaling van het reglement van orde en 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 mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een verfraging 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.

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.

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

ARTIKEL 67.

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een 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.

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

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

Onder " reservekapitaal " wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

§ 6. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de 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 het verlijden 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 of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

HOOFDSTUK VIII. - ONTBINDING EN VEREFFENING

ARTIKEL 68.

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.

ARTIKEL 69.

§ 1. 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.

§ 2. 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.

§ 3. 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.

§ 4. 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.

§ 5. Alle rechtshandelingen 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 § 4.

§ 6. 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.

HOOFDSTUK IX. - ALGEMENE SCHIKKINGEN

ARTIKEL 70.

Voor alle eigendomsoverdracht zullen partijen woonst moeten kiezen binnen het Arrondissement.

ARTIKEL 71.

Voor al wat niet voorzien is door het tegenwoordig reglement van mede-eigendom, wordt er uitdrukkelijk verwezen naar de schikkingen van het Burgerlijk Wetboek en voor zoveel als nodig naar de plaatselijke gebruiken.

Gehecht aan een basisakte verleden voor Meester Frans De Groof, Notaris te Aartselaar.