

RESIDENTIE ENSOR

Heidebloemstraat 66-70
9100 Sint-Niklaas
0888.413.991

*Gecoördineerde statuten ingevolge de
wet van 2 juni 2010*

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 103
8434 Middelkerke (Westende)
RPR Oostende
BTW BE837.611.133

www.aanpassen-basisakte.be

STATUTEN van het appartementsgebouw **RESIDENTIE ENSOR** te Sint-Niklaas, Heidebloemstraat.

HEDEN TWAALF AUGUSTUS NEGENTIENHONDERD NEGENENNEGENTIG.

Voor mij JOOST VERCOUTEREN, notaris met standplaats te Beveren.

ZIJN VERSCHENEN :

A. "**HEYNS-STUER**" Commanditaire Vennootschap op Aandelen, gevestigd te 9100 Sint-Niklaas, Lavendelstraat 174, ingeschreven in het handelsregister te Dendermonde, afdeling Sint-Niklaas onder nummer 57.234 en B.T.W.-nummer 458.884.036.

Oprichting bij akte verleden voor notaris Joost Vercoutereren te Beveren op twintig september negentienhonderd zesennegentig, houdende de statuten en bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negen oktober negentienhonderd zesennegentig onder nummer 961009-258.

Hier vertegenwoordigd door de heer Jozef Heyns, aannemer en mevrouw Odette Stuer, zonder beroep, beiden wonende te Sint-Niklaas, Parklaan 57 beiden optredende als commanditaire-vennoten van de vennootschap daartoe aangesteld in de oprichtingsakte en er gelijktijdig mee bekendgemaakt.

Eigenaar van de hierna beschreven grond.

en

B. De heer **HEYNS Jozef Karel**, aannemer-metser, geboren te Sint-Gillis-Waas op negen oktober negentienhonderd zevenendertig, en zijn echtgenote mevrouw **STUER Odette Irma Jozef**, zonder beroep, geboren te De Klinge op elf januari negentienhonderd vierenveertig, wonende te 9100 Sint-Niklaas, Parklaan 75.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel der gemeenschap, bij gebrek aan een huwelijkskontraat, waarbij bij akte verleden voor Notaris Philip Raemdonck te Sint-Gillis-waas op zestien februari negentienhonderd achtenzeventig, gehomologeerd door de eerste Kamer van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde op zestien februari negentienhonderd negenenzeventig een aanvulling werd aangebracht zonder wijziging van het bestaande stelsel, nadien niet meer gewijzigd zoals zij verklaren.

Eigenaars van de hierna beschreven constructies.

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN :

De comparanten verklaren eigenaars te zijn van :

BESCHRIJVING VAN HET GOED.

STAD SINT-NIKLAAS

Het appartementsgebouw in oprichting op het niet-bebouwde gedeelte van een perceel bouwgrond gelegen te Sint-Niklaas, Heide-

bloemstraat, gekend ten kadaster Sint-Niklaas, eerste afdeling, Sectie A deel van nummer 739/P, zijnde het niet-bebouwde gedeelte uit het perceel grond gekend ten kadaster sectie A nummer 739/p met een oppervlakte volgens meting van tweeduizend driehonderd achtenveertig vierkante meter en tweeëntwintig vierkante decimeter (2.348,22 m²).

PLAN

Het hierboven beschreven goed is afgepaald en afgebeeld op het hierna beschreven plan nummer 3/7 opgemaakt door de heer L. Van Namen, architect, welk plan aan deze akte wordt gehecht en staat eveneens afgebeeld in gele kleur op het bouwplan 728.2.01 B Riolerings en funderingsplan 01 van vijftwintig april negentienhonderd achtentachtig, welk plan is gehecht gebleven aan de akte verleden voor ons notaris samen met notaris Neirinckx te Temse op vier december negentienhonderd zevennegentig.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

A. De komparante onder letter A, de Commanditaire Vennootschap op Aandelen HEYNS-STUER, is eigenaar van voorschreven grond ingevolge akte verleden voor ons notaris, houder der minuut en notaris Lucas Neirinckx te Temse op vier december negentienhonderd zevennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op vijftien december daarna, boek 5432 nr 6, houdende aankoop jegens de naamloze vennootschap BELCOR te Sint-Niklaas.

Dit eigendom, zijnde een perceel grond, waarop een deel hetzij de eerste fase of "blok A" van een appartementsgebouw dat echter niet het voorwerp uitmaakte van voornoemde verkoop en reeds werd opgericht, behoorde onder groter oppervlakte toe aan de naamloze vennootschap BELCOR te Sint-Niklaas ingevolge akte verleden voor notaris Fernand Van Puyvelde te Sint-Niklaas met tussenkomst van notaris René Van Den Kieboom te Antwerpen op vier september negentienhonderd zevenentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op twintig september daarna, boek 3006 nummer 1, houdende aankoop jegens de naamloze vennootschap "Promotie-Onderneming en Bouwbedrijf ICASA" te Brussel.

Deze laatste verkreeg zelfde goed ingevolge akte kommandsverklaring verleden voor notaris Octaaf Verlinden te Sint-Niklaas op negentwintig juni negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op hetzelfde hypotheekkantoor op zeven augustus negentienhonderd achtenzeventig, boek 1459 nummer 24, houdende aankoop jegens de naamloze vennootschap "Algemene Bouwondernemingen IBOC.

Deze laatste is eigenaar geworden van voorschreven ingevolge akte verleden voor notaris Verlinden te Sint-Niklaas op negentwintig juni negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op zelfde

hypotheekkantoor op zeven augustus daarna, boek 1459 nummer 24 houdende aankoop jegens de Stad Sint-Niklaas, die er eigenares van was sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

B. De Commanditaire Vennootschap op Aandelen HEYNS-STUER, heeft de toelating gegeven aan de echtgenoten Jozef Heyns en Odette Stuer, voornoemd onder letter B, om op het voorschreven perceel grond voor haar rekening de bouwwerken op te richten die het voorwerp uitmaken van de hierna genoemde bouwvergunning afgeleverd op naam van de heer Jozef Heyns.

Uit hoofde daarvan verzaakt de Commanditaire Vennootschap op Aandelen HEYNS-STUER, aan het recht van natrekking op voorschreven grond in het voordeel van de echtgenoten Heyns-Stuer, die zodoende eigenaar en verkopers van de constructies.

ERFDIENSTBAARHEDEN - STEDENBOUWKUNDIGE LIGGING :

In de voornoemde akte van verkoop verleden voor ons notaris op vier december negentienhonderd zevenennegentig, staat letterlijk vermeld hetgeen volgt :

A. Het eigendom wordt verkocht met zijn erfdiensbaarheden van alle aard zoals blijkt uit de voormelde statuten van het gebouw. De kopers verklaren deze erfdiensbaarheden te kennen en worden dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de verkopers gesteld welke voortvloeien uit de verkoopakte verleden voor notaris Van Puyvelde te Haasdonk op vier september negentienhonderd zevenentachtig, hiervoor beschreven en uit de basisakte hiervoor beschreven.

B. De verkoopster verklaart zelf geen erfdiensbaarheden te hebben toegestaan sedert haar verkrijging. Zij verklaren evenwel dat er naar aanleiding van deze verkoop wel erfdiensbaarheden ontstaan zijn door bestemming van de huisvader. Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

De partijen vestigen wederzijds een recht van door-en overweg over elkaars eigendommen, zijnde het bij deze verkochte goed en het resterende thans reeds bebouwde perceel voor alle eigenaars en gebruikers van de garages die op de respectievelijke percelen worden opgericht.

C. De koopster verklaart volledig op de hoogte te zijn van de bijzondere voorwaarden vervat in de voornoemde akte verleden voor Notaris Fernand Van Puyvelde, met standplaats te Haasdonk op dertien april negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor van Dendermonde Tweede Kantoor, op vier mei negentienhonderd achtentachtig, boek 3085 nummer 15, hierna letterlijk overgenomen, te weten :

In verband met voormelde lasten en voorwaarden heeft het College van Burgemeester en Schepenen der Stad Sin Niklaas bij schrijven van dertig juni negentienhonderd zevenentachtig aan de verkopers weten hetgeen alhier letterlijk volgt :

"Het College van Burgemeester en Schepenen beslist in zitting van 22.6.1987 akkoord te gaan met de vraag van de N.V. Icasa, Anspachlaan III, bus 4, 1000 Brussel, om grond gelegen aan de Heidebloemstraat (voormalig stadseigendom) in der minne aan Uw firma te mogen verkopen. Het betreft hier het perceel grond kadastraal beke Sectie A nrs. 744/z/3, 739 f/dl en 744 y/3, groot 3.310.07 m².

Tevens besliste het College van Burgemeester Schepenen aan de nieuwe kopers volgende bijkomen verplichtingen op te leggen :

- i.v.m. de bouwverplichtingstermijn : de werken moet aangevangen worden binnen een termijn van één jaar na het verlijden van de notariale akte. Er wordt echter geen datum vocropgesteld waarop de werken moeten voltooid zijn.

- i.v.m. de borgsom : een bankwaarborg zal moeten gestord worden of een borgsom zal moeten gestort worden ten bedrage van 5 % van de aankoopsom, zijnde 390.000,- fr. Hiervan zal 1/2 vrijgegeven worden bij de aanvang van werken en 1/2 bij het beëindigen ervan.

Mogen wij U vragen ons te laten weten of U opteert voor het stellen van een bankwaarborg dan wel voor het storten van de borgsom in de stadskas.

Op basis van de huidige in voege zijnde stedenbouwkundige voorschriften van het B.P.A. Driekoningenwijk is bedoelde zone bestemd voor de oprichting van een appartementsgebouw (gelijkvloers - 6 verdiepingen + dak). Derhalve kan U op basis daarvan een stedenbouwkundig attest nr.2 aanvragen ofwel onmiddellijk een bouwdoossier indienen."

D. In voormelde akte verkoop, verleden voor Notaris Verlinden te Sint-Niklaas op negenentwintig juni negentienhonderd achtenzeventig, werden aan de kopers (de Naamloze Vennootschap Algemene Bouwondernemingen "IBOC", in het kort "IBOC" en ingevolge akte kommandsverklaring, verleden voor zelfde notaris Verlinden te Sint-Niklaas op gemelde datum, de naamloze vennootschap "Promotie-Onderneming en Bouwbedrijf ICASA") door de Stad Sint-Niklaas onder meer navermelde lasten en voorwaarden opgelegd, dewelke hierna letterlijk volgen :

3. De vennootschap-koopster verbindt zich op de hierboven beschreven terreinen binnen een termijn van zes jaar, te rekenen van de datum van het verlijden van deze akte, voor eigen rekening en/of rekening van derden, twee flatgebouwen op te richten overeenkomstig de voorschriften van het -Bijzonder Plan van Aanleg Driekoningenwijk goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van achttien januari negentienhonderd twee en zestig en gewijzigd bij- Koninklijk Besluit van vijfentwintig

februari negentienhonderd ééenzeventig. Zij mag de bouwwerken uitvoeren in fasen, te weten dat elke fase een woonblok met de daarbijhorende garages en/of parkeerplaatsen omvat. Deze termijn kan evenwel om grondige redenen door het Kollege van Burgemeester en Schepenen worden verlengd.

Als grondige reden kan onder andere worden beschouwd - het feit dat de vennootschap-koopster kan bewijzen dat minder dan tachtig ten honderd van de wooneenheden opgericht in de voorafgaande fasen worden verkocht.

4. De vennootschap-koopster verbindt er zich toe de bouwwerken aan te vangen binnen een termijn van vierentwintig maanden, te rekenen van de datum van het verlijden ' van deze akte. Deze termijn kan evenwel om grondige redenen door het Kollege van Burgemeester en Schepenen worden verlengd.

5. Het is aan de vennootschap-koopster of haar rechtverkrijgenden uitdrukkelijk verboden, de jegens de Stad Sint-Niklaas aangekochte grond, hetzij lot A of B, hetzij de twee loten samen, onbebouwd te vervreemden, tenzij zij daartoe uitdrukkelijk door het Kollege van Burgemeester en Schepenen van de stad Sint-Niklaas zou gemachtigd zijn, ingevolge een daartoe met redenen omklede aanvraag.

Deze bepaling is echter niet van toepassing voor onderlinge verkoop van hierboven beschreven terreinen tussen :

a) de naamloze vennootschap Iboc en de vennootschappen die participatie hebben in deze naamloze vennootschap;

b) de vennootschappen die afhangen van de Groep I, Parochiaanstraat 15, 1000 Brussel.

Bij de vervreemding, waarvan in dit artikel vijf sprake, - blijven de bedoelde vennootschappen evenwel verplicht alle - overige voorwaarden van onderhavige akte na te leven.

6. Bijaldien de vennootschap-koopster in gebreke blijft, te voldoen aan één der voorwaarden van de verkoping, dient zij - een schadevergoeding te betalen aan de stad-verkoopster van - vijfhonderd frank per kalenderdag en dat zich in staat van - overtreding bevindt.

7. Onverminderd het recht op schadevergoeding heeft de stad-verkoopster het recht de verkoop geheel of gedeeltelijk te doen verbreken of te doen vernietigen :

a) indien de vennootschap-koopster of rechtverkrijgenden in gebreke blijven te voldoen aan één van de voorwaarden van de verkoping;

b) ingeval van niet-gemachtigde vervreemding van de aangekochte grond.

In ieder geval zullen de kosten die nodig zijn om deze verbreking of vernietiging te bekomen, ten laste zijn en blijven van de in gebreke gebleven vennootschapkoopster.

8. De kosten of vergoedingen betreffende de uitvoering van

wegeniswerken, riolering openbare verlichting, de netten van gas, water en elektriciteit, het distributienet van de kabeltelevisie en de groenvoorziening binnen de grenzen van de sub 5 1 beschreven percelen A en B, zijn ten laste van de promotor.

Alle infrastructuurkosten buiten deze percelen A en B zijn begrepen in de prijs, waarvan sprake sub artikel dertien.

Derhalve is de promotor en haar kopers nu ontslagen van de taks op het openen, verbreden en verbeteren van straten en - groenzones betreffende de infrastructuur van de sub 5 1 hierboven beschreven percelen A en B.

9. De promotor is vrij- de infrastructuurwerken binnen de percelen, voorwerp van onderhavige overeenkomst, uit te voeren in fasen volgens de noodwendigheden van zijn bouwprogramma.

10. De stad waarborgt dat het terrein vrij is van pacht, dat geen recht van voorkoop de gronden bezwaart en dat te dien opzichte, geen enkele vergoeding ten laste van de kopers kan worden gelegd.

11. Alle belastingen, taksen en aanslagen van welkdanige - aard ook, waartoe de gezegde bouwwerken aanleiding kunnen geven, zullen uitsluitend ten laste zijn van de promotor."

De kopers zullen dienaangaande in de rechten en verplichtingen treden van de verkopers in zoverre voormelde lasten en voorwaarden nog van toepassing zijn.

In verband met voormelde lasten en voorwaarden liet het College van Burgemeester en Schepenen der Stad Sint-Niklaas bij schrijven van dertig juni negentienhonderd zevententachtig aan de kopers weten hetgeen alhier letterlijk volgt :

"Het College van Burgemeester en Schepenen besliste in zitting van 22.6.1987 akkoord te gaan met de vraag van de N.V. Icasa, Anspachlaan III, bus 4, 1000 Brussel, cm de grand gelegen aan de Heidebloemstraat (voormalige stadseigendam) in der minne aan Uw firma te mogen verkopen. Het betreft hier het perceel grand kadastraal bekend Sectie A nrs. 744/z/3, 739 f/dl en 744 y/3, groot 3.310.07 m².

Tevens besliste het Callege van Burgemeester en Schepenen aan de nieuwe kopers volgende bijkomende verplichtingen op te leggen :

- i.v.m. de bouwverplichtingstermijn : de werken moeten aangevangen warden binnen een termijn van één jaar na het verlijden van de notariale akte. Er wordt echter geen datum vooropgesteld waarop de werken moeten voltooid zijn.

- i.v.m. de borgsom : een bankwaarborg zal moeten gesteld worden of een borgsom zal moeten gestort worden ten bedrage van 5 % van de aankoopsom, zijn 390.000,- fr. Hiervan zal 1/2 vrijgegeven worden bij de aanvang van de werken en 1/2 bij het beëindigen ervan.

Mogen wij U vragen ons te laten weten of U opteert voor het stellen van een bankwaarborg dan wel voor het storten van de borgsom in de stadskas.

Op basis van de huidige in voege-zijnde stedenbouwkundige -voorschriften van het B.P.A. Driekoningenwijk is bedoeld zone bestemd voor de oprichting van een appartementsge bouw (gelijkvloers - 6 verdiepingen + dak). Derhalve kunt op basis daarvan een stedenbouwkundig attest nr.2 aanvragen ofwel onmiddellijk een bouwdoossier indienen.

E. De koper verklaart kennis te hebben genomen van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Sint-Niklaas van vierentwintig november negentienhonderd zevenennegentig, waarvan het uittreksel uit het notulenboek luidt als volgt :

Het College neemt kennis :

- van de brief dd 17/10/1997 van de N.V. Belcor, Eurolaan 7 te 9140 Temse waarin zij de toelating vraagt aan het Schepencollege om het restant bouwgrond aan de Heidebloemstraat, kadastraal bekend Sectie A nr 739/p waarop reeds een bouwvergunning werd toegestaan en een gedeelte van de bouwwerken werden uitgevoerd, te mogen herverkopen aan dhr. J. Heyns of één van zijn vennootschappen;*
- dat bovenvermeld perceel deel uitmaakt van het totale lot B (3.310m²) dat door ICASA op 4/9/1987 verkocht werd aan IMMO SMDC waarop slechts één van de vijf appartementsgebouwen werden opgericht;*
- dat in de oorspronkelijke verkoopsvoorwaarden vermeld staat dat de toelating van het Schepencollege dient gevraagd te worden indien lot B onbebouwd zou vervreemd worden;*
- dat bijgevolg er geen bezwaren kunnen geformuleerd worden tegen de voorgenomen verkoop van het restant lot B door N.V. BELCOR aan J. HEYNS en er dus ook geen bijkomende voorwaarden aan kunnen gesteld worden.*

F. De verkoopster verklaart dat een bouwvergunning is afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Sint-Niklaas in datum van negen februari negentienhonderd achtentachtig met nummer 21726/88/112 aan IMMO SMDC. Het beschikkend gedeelte luidt als volgt :

- 1.De bouwlijn te volgen, aangegeven door de heer Stadsingenieur;*
- 2.Het appartementsgebouw te bouwen zoals aangeduid op bijgevoegd gewijzigd plan;*
- 3.De heer landmeter van het Kadaster in kennis te stellen van de uitgevoerde werken binnen de maand na de voltooiing;*
- 4.De bepalingen van het bijzonder plan van aanleg van de Driekoningenwijk, goedgekeurd bij K.B. van 18/01/1962, gewijzigd bij K.B.'s van 25/02/1971, 30/01/1978 en 12/05/1981 zijn van toepassing;*

5. De onderkant dorpelpeil van de nieuw op te richten woning zal verplicht gelegen zijn op 3 cm per meter vanaf de bovenkant van de kruin van de bestaande weg.

Het hiervoor beschreven goed maakte voordien reeds het voorwerp van een basisakte verleden voor notaris Fernand Van Puyvelde te Haasdonk op dertien april negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Dendermonde op vier mei negentienhonderd achtentachtig, boek 3085 nummer 15.

De komparanten verklaren te weten dat er tot op heden nog geen enkel privaat deel werd verkocht in het appartementencomplex dat het voorwerp is van deze basisakte en dat bijgevolg de gedwongen mede-eigendom en de "Vereniging van mede-eigenaars van de residentie "RESIDENTIE MADICOR" niet is tot standgekomen.

Zij verklaren dat het systeem van de gedwongen mede-eigendom zoals beschreven in de voornoemde basisakte mee zal gelden en er een gescheiden stelsel van gedwongen mede-eigendom zal bestaan voor de RESIDENTIE MADICOR en een voor de RESIDENTIE ENSOR.

De comparanten verklaren aan ondergetekende notaris bij onderhavige authentieke akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4, 1 van het Burgerlijk Wetboek van de STATUTEN van het hierna omschreven appartementsgebouw.

Deze statuten bestaan enerzijds uit de BASISAKTE van het appartementsgebouw, en anderzijds uit het REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM. Zij verklaren bij deze ook het REGLEMENT VAN ORDE te willen vaststellen.

STATUUTAKTE

Deze BASISAKTE, alsook dit REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM EN DIT REGLEMENT VAN ORDE worden door comparanten telkens gesplitst in een algemeen deel en in een bijzonder deel.

Het bijzonder deel is opgenomen in onderhavige akte.

Het algemeen deel is vastgelegd in een bijlage welke aan deze akte wordt gehecht.

Bij onverenigbaarheid tussen de bepalingen vervat in het algemeen deel van deze statuten en de bepalingen van het bijzonder deel, zullen laatstgenoemde bepalingen moeten gevolgd worden. Bij eventuele strijdigheid tussen de bepalingen van de statuten met dwingende wetsbepalingen, zullen de strijdige bepalingen van de statuten voor niet-geschreven moeten worden gehouden, zonder dat dit een weerslag mag hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de statuten.

Voor al wat niet in deze statuten is geregeld, wordt door comparanten uitdrukkelijk verwezen naar artikel 577-2 en volgenden van

het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen" en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.

Onderhavige akte zal, overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Ten gevolge van onderhavige akte zal het hierna beschreven appartementsgebouw voortaan bestaan enerzijds uit gemene delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de exclusieve eigendom zijn van één eigenaar.

De gemene delen worden verdeeld in fracties die, voor de hierna vast te stellen breukdelen verbonden worden aan de privatieve delen.

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elk appartement en garage met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over beschikt kan worden, ten bezwarenden titel of ten kostelozen titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

BIJZONDER DEEL

I. Basisakte

In het bijzonder deel van de basisakte wordt opgenomen (a) een beschrijving van het onroerend geheel, (b) een specifieke beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten, alsook (c) de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief is verbonden en waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde ervan. In het algemeen deel van de basisakte, opgenomen in de bijlage, wordt in aanvulling hierop een meer algemene beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten opgenomen.

Alle hierna opgenomen aanduidingen zoals links, midden, rechts, boven, onder, voor en achter worden telkens gegeven staande op de straat en kijkende naar het appartementsgebouw.

(a) Beschrijving van het onroerend geheel

Algemene beschrijving :

Het onroerend geheel wordt gevormd door één appartementencomplex samengesteld uit drie vleugels met ieder hun toegang, te weten een linkervleugel (Ensor 1), de middenvleugel (Ensor 2) en een rechtervleugel (Ensor 3), ieder bestaande uit een gelijkvloerse verdieping, zes verdiepingen, en een dakverdieping, gelegen aan de Heidebloemstraat, een gelijkvloers garagegebouw bestaande uit achttien garages en een ondergrondse verdieping bestemd voor de garages en bergingen bestaande uit tweeëndertig garages en zevenendertig bergingen.

Naast het appartementsgebouw bevindt zich een open doorrit die

toegang verleent tot de gelijkvloerse en de ondergrondse garages.

Zetel van de vereniging van mede-eigenaars :

De vereniging van mede-eigenaars zal haar zetel hebben in het gebouw aan de Heidebloemstraat.

Bouwplannen :

BOUWPLANNEN VAN RESIDENTIE ENSOR, Heidebloemstraat te Sint-Niklaas :

De bouwplannen van het onroerend geheel van de Residentie Ensor, werd in opdracht van comparanten opgemaakt door architect L. Van Namen te Sint-Niklaas omvatten :

- 1/7 grondplan gelijkvloers en materialen;
- 2/7 grondplan verdieping 1 - 6 en voorgevel garages;
- 3/7 grondplan dakverdieping - inplanting - liggingsplan;
- 4/7 grondplan kelderverdieping - grondplan garages en bergingen;
- 5/7 doorsnede voorgevel;
- 6/7 achtergevel;
- 7/7 gevel rechts doorsnede;

Deze plannen zullen, na waarmerking door comparanten en ondergetekende notaris, aan deze akte gehecht blijven en er mede worden geregistreerd. Een door ondergetekende notaris voor eensluidend verklaard afschrift ervan zal, overeenkomstig artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek, niet op het bevoegde hypotheekkantoor worden overgeschreven.

Bouwvergunning :

De bouwvergunning werd aan comparanten afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Sint-Niklaas op achtentwintig juni negentienhonderd negennegentig met nummer 30385/99/437.

Deze vergunning zal, na waarmerking door comparanten en ondergetekende notaris, aan deze akte gehecht blijven en er mede worden geregistreerd. Een door ondergetekende notaris voor eensluidend verklaard afschrift ervan zal, overeenkomstig artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek, en op het bevoegde hypotheekkantoor wordt neergelegd ter gelegenheid van de overschrijving van onderhavige akte.

(b) Specifieke beschrijving van de privatieve kavels :

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw en de garages zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief en privaat eigendomsrecht.

Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd. Elke privaat kavel zal afzonderlijk kunnen worden verkocht.

Het gebouw zal worden opgesplitst in de hierna volgende
privatieve kavels :

ONDERGRONDS

* De tweeëndertig (32) garages, beschreven als volgt :

A. vijftwintig garages, te weten, de achttien garages respectievelijk genummerd van 19 tot en met 30 en van nummer 34 tot en met 39 en zeven garages, respectievelijk genummerd 41, 42, 43, 46, 47, 50 en 51, ieder omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de garage met kantelpoort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zeventien / tienduizendste delen (17) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

B. zeven garages gemerkt respectievelijk genummerd 40, 44, 45, 48, 49, 52 en 53, ieder omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de garage met poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijftwintig / tienduizendsten (25) in de gemene delen waaronder de grond.

* De elf bergingen in Residentie Ensor 1, beschreven als volgt :

A. de zeven bergingen letters b, c, d, e, f, g en j, ieder omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de berging zelf met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zeven / tienduizendsten (7) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

B. de drie bergingen nummers h, i en a, ieder omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de berging zelf met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : elf / tienduizendsten (11) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

C. de berging nummer k, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de berging zelf met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vier / tienduizendsten (4) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

* De elf bergingen in Residentie Ensor 2, beschreven als volgt :

A. de zeven bergingen nummers b, c, d, e, f, g en j, ieder omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de berging zelf met deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zeven /

tienduizendsten (7) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

B. de drie bergingen nummers h, i, a, ieder omvattende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de berging zelf met deur.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : elf / tienduizendsten (11) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

C. de berging nummer k, omvattende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de berging zelf met deur.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vier / tienduizendsten (4) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

* De vijftien bergingen in Residentie Ensor 3, beschreven als volgt :

A. de zes bergingen nummers b, c, d, j, k en m, ieder omvattende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de berging zelf met deur.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zeven / tienduizendsten (7) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

B. de zeven bergingen nummers a, e, f, g, i, l en o ieder omvattende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de berging zelf met deur.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : acht / tienduizendsten (8) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

C. de berging nummer n, omvattende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de berging zelf met deur.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zes / tienduizendsten (6) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

D. de berging nummer h, omvattende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de berging zelf met deur.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : negen / tienduizendsten (9) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

GELIJKVLOERS

Op dit niveau bevinden zich :

A. HET GELIJKVLOERSE GARAGEGEBOUW OMVAT-

TENDE ACHTTIEN GARAGES, GENUMMERD VAN 1 tot en met 18, ieder omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : de garage met kantelpoort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zeventien / tienduizendste delen (17) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

B. IN HET APPARTEMENTSGEBOUW LINKERVLEUGEL
ENSOR 1 :

1) HET APPARTEMENT LINKS GEMERKT "001",
omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhal, living met terras, wc, badkamer, berging, keuken, een bureau-dressing en twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd zeventig / tienduizendsten (170) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

2) HET APPARTEMENT RECHTS GEMERKT "002", omvat-
tende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhal, living met kookhoek en terras, berging, badkamer, één slaapkamer, dressing-bureau.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd veertig / tienduizendsten (140) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

B. IN HET APPARTEMENTSGEBOUW MIDDENVLEUGEL
ENSOR 2 :

1) HET APPARTEMENT LINKS GEMERKT "003",
omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhal, living met terras, wc, badkamer, berging, keuken, een bureau-dressing en twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd zeventig / tienduizendsten (170) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

2) HET APPARTEMENT RECHTS GEMERKT "004", omvat-
tende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhal, living met kookhoek en terras, berging, badkamer, één slaapkamer, dressing-bureau.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd veertig / tienduizendsten (140) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

C. IN HET APPARTEMENTSgebouw RECHTERVLEUGEL ENSOR 3 :

1) HET APPARTEMENT LINKS GEMERKT "005",
omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhal, wc, living met terras, wc, badkamer, berging, keuken, en drie slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd negentig / tienduizendsten (190) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

2) HET APPARTEMENT RECHTS GEMERKT "006", omvat-
tende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkom-en nachthal, living met terras, badkamer, berging, keuken, douchekamer met wc en drie slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderd vijfenvijftig / tienduizendsten (255) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

OP DE EERSTE, TWEEDE, DERDE, VIERDE, VIJFDE EN ZESDE VERDIEPING :

A. IN HET APPARTEMENTSgebouw LINKERVLEUGEL ENSOR 1 :

1) DE APPARTEMENTEN LINKS OP IEDERE VERDIEPING RESPECTIEVELIJK GEMERKT "101", "201", "301", "401", "501" en "601",

2) DE APPARTEMENTEN RECHTS OP IEDERE VERDIEPING RESPECTIEVELIJK GEMERKT "102", "202", "302", "402", "502" en "602", ieder omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhal, wc, living met terras, keuken, berging, badkamer, berging-dressing en twee slaapkamers met terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd zeventig / tienduizendsten (170) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

B. IN HET APPARTEMENTSgebouw MIDDENVLEUGEL ENSOR 2 :

1) DE APPARTEMENTEN LINKS OP IEDERE VERDIEPING RESPECTIEVELIJK GEMERKT "103", "203", "303", "403", "503" en "603",

2) DE APPARTEMENTEN RECHTS OP IEDERE VERDIEPING RESPECTIEVELIJK GEMERKT "104", "204", "304", "404", "504" en "604", ieder omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
inkomhal, wc, living met terras, keuken, berging, badkamer, berging-dressing en twee slaapkamers met terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd zeventig / tienduizendsten (170) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

C. IN HET APPARTEMENTSGEBOUW RECHTERVLEUGEL ENSOR 3 :

1) DE APPARTEMENTEN LINKS OP IEDERE VERDIEPING RESPECTIEVELIJK GEMERKT "105", "205", "305", "405", "505" en "605", ieder omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhal, wc, living met terras, keuken, berging, badkamer, berging-dressing en twee slaapkamers met terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd zeventig / tienduizendsten (170) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

2) DE STUDIOS AAN DE RECHTER ACHTERZIJDE OP IEDERE VERDIEPING RESPECTIEVELIJK GEMERKT "106", "206", "306", "406", "506" en "606", ieder omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : living met kookhoek en terras, berging, één slaapkamer met dressing en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd en twaalf / tienduizendsten (112) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

3) DE APPARTEMENTEN AAN DE RECHTER VOORZIJDE OP IEDERE VERDIEPING RESPECTIEVELIJK GEMERKT "107", "207", "307", "407", "507" en "607", ieder omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkom- en nachthal, living met terras, keuken, berging, badkamer, douchekamer met wc, en drie slaapkamers waarvan één met terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderd dertig / tienduizendsten (230) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

OP DE DAKVERDIEPING :

A. OP HET APPARTEMENTSGEBOUW LINKS ENSOR 1, HET APPARTEMENT GEMERKT "DAK 1", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhal, twee slaapkamers, badkamer, berging, kookhoek en living, terras aan de voorzijde en aan de achterzijde.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd

vijfenzeventig / tienduizendsten (175) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

B. OP HET APPARTEMENTSgebouw MIDDENVLEUGEL ENSOR 2, HET APPARTEMENT GEMERKT "DAK 2", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhal, twee slaapkamers, badkamer, berging, kookhoek en living, terras aan de voorzijde en aan de achterzijde.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd vijfenzeventig / tienduizendsten (175) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

C. OP HET APPARTEMENTSgebouw RECHTERVLEUGEL ENSOR 3, HET APPARTEMENT GEMERKT "DAK 3", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkom- en nachthal, drie slaapkamers, badkamer, douchekamer met wc, berging, eethoek en zithoek, keuken, terras aan de voorzijde, de achterzijde en de zijkant.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderd tweeënveertig / tienduizendsten (242) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

(c) Specifieke beschrijving van de gemeenschappelijke delen:

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

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

A. ZAKEN IN ONVERDEELDHEID TUSSEN ALLE MEDE-EIGENAARS :

1.- Het onroerend geheel : Volgende gemeenschappelijke delen zijn enkel bestemd tot het gebruik door of zijn nuttig voor alle mede-eigenaars in het ganse gebouwencomplex :

De volledige grondoppervlakte, zowel bebouwd als niet-bebouwd, de opritten en doorritten.

ONDERAARDS : de funderingsmuren, schepputjes, rioleringen, afvoerleidingen, leidingen van water, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen, de verluchte ruimten, de aardingslus, de helling naar de garages, de manoeuvreerruimte voor de garages, de trappen en de liftkokers en in het algemeen alle delen bestemd voor het algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut.

GELIJKVLOERS : De buitenmuren, de helling naar de garages, de toegangen en opritten naar de garages, de tuin, de funderingsmuren, leidingen van water, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen, de verluchte ruimten, de aardingslus, en in het algemeen alle lokalen, installaties, de liftput, de elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut, de hoogspanningscabine, de autostaanplaatsen voor gasten, het inkomportaal, de inkomdeur, de inkomhal, de tussendeur, de traphal, de gemeenschappelijke meterruimte, de liftkoker en liftdeuren, de gangen, de onderbevoering van de terrassen of het dak van de kelderverdieping, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

VERDIEPINGEN : De buitenmuren, de traphal, de trap, de lift en de liftdeur, de overloop, de ruimten voor verluchting, afvoer en aanvoer en leidingen, de onderbevoering van de terrassen, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

DAKVERDIEPING : het dak met zijn bekleding, de ruimten voor schouwen van verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, de liftcabine, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

B. ZAKEN DIE SLECHTS TOT GEBRUIK VAN ENKELE OF SOMMIGE MEDE-EIGENAARS DIENEN :

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde eigenaars, die de lasten van onderhoud, herstelling enzomeer ervan enkel tussen zullen omdelen, volgens de verdeelsleutels hierbij bepaald.

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

bijzonder gebruiksrecht nummer 1 :

De inkomhal met de parlofoon en belinstallatie, de trappenhal, trappen en lift van het appartementsgebouw Ensor 1, dient tot het uitsluitend gebruik en genot van de eigenaars van dat gebouw. De kosten eraan verbonden zullen worden gedragen door de eigenaars van de appartement van de vleugel Ensor 1, ieder voor een gelijk deel.

De inkomhal met de parlofoon en belinstallatie, de trappenhal, trappen en lift van het appartementsgebouw Ensor 2, dient tot het uitsluitend gebruik en genot van de eigenaars van dat gebouw. De kosten eraan verbonden zullen worden gedragen door de eigenaars van de appartement van de vleugel Ensor 2, ieder voor een gelijk deel.

De inkomhal met de parlofoon en belinstallatie, de trappenhal, trappen en lift van het appartementsgebouw Ensor 3, dient tot het

uitsluitend gebruik en genot van de eigenaars van dat gebouw. De kosten eraan verbonden zullen worden gedragen door de eigenaars van de appartement van de vleugel Ensor 3, ieder voor een gelijk deel.

Ingeval de eigenaars van de drie verschillende vleugels respectievelijk zouden beslissen de inkomhal, gang, trap, lift of parlofooninstallatie te herstellen of te schilderen, dan zal dit uitsluitend gebeuren op kosten van de eigenaars van iedere vleugel.

bijzonder gebruiksrecht nummer 2 :

De in- en uitrit naar de ondergrondse garageverdieping en de garagepoort dient tot het uitsluitend gebruik en genot van de eigenaars van een garage.

Het onderhoud van de garageruimte en de eventuele herstelling aan de poort of gemeenschappelijke delen van de garageruimte, zullen geschieden door de eigenaars van de garages in de verhouding tot de gemeenschappelijke delen verbonden aan de garages waarvan zij eigenaars zijn.

bijzonder gebruiksrecht nummer 3 :

Het dak van het gebouw vormt eveneens het terras voor de drie dakappartementen. De kosten verbonden aan de terrasbedekking zijn ten laste van de eigenaars van deze dakappartementen.

De kosten verbonden aan het onderhoud of herstelling van de dakdichting en de dakconstructie zijn ten laste van de hele gemeenschap.

bijzonder gebruiksrecht nummer 4 :

De eigenaars van de gelijkvloerse appartementen hebben het uitsluitend en eeuwigdurend genot en recht van gebruik van de tuintjes gelegen voor hun respectievelijk appartement. Zij zullen op eigen kosten instaan voor het onderhoud van deze tuintjes en zijn verplicht deze te gebruiken zonder het esthetisch uitzicht van het appartementsgebouw te verstoren of het genot en de rust van de andere eigenaars te storen.

bijzonder gebruiksrecht nummer 5 :

De eigenaars van de gelijkvloerse verdiepingen die geen garage of berging gebruiken in de ondergrondse verdieping zullen niet mee bijdragen in de kosten van het gebruik, onderhoud en herstelling van de liften.

bijzonder gebruiksrecht nummer 6 :

Het gelijkvloerse garagegebouw vormt eveneens een aparte entiteit.

Bijgevolg zullen de kosten verbonden aan het onderhoud en herstelling van dit gebouw zijn ten laste van de eigenaars van de achttien gelijkvloerse garages.

SAMENVATTENDE LIJST DER GEMENE DELEN :

- berging ensor 1/a (11)
- berging ensor 1/b (7)
- berging ensor 1/c (7)
- berging ensor 1/d (7)
- berging ensor 1/e (7)
- berging ensor 1/f (7)
- berging ensor 1/g (7)
- berging ensor 1/h (11)
- berging ensor 1/k (4)
- berging ensor 1/i (11)
- berging ensor 1/j (7)
- berging ensor 2/a (11)
- berging ensor 2/b (7)
- berging ensor 2/c (7)
- berging ensor 2/d (7)
- berging ensor 2/e (7)
- berging ensor 2/f (7)
- berging ensor 2/g (7)
- berging ensor 2/h (11)
- berging ensor 2/k (4)
- berging ensor 2/i (11)
- berging ensor 2/j (7)
- berging ensor 3/a (8)
- berging ensor 3/b (7)
- berging ensor 3/c (7)
- berging ensor 3/d (7)
- berging ensor 3/e (8)
- berging ensor 3/f (8)
- berging ensor 3/g (8)
- berging ensor 3/h (9)
- berging ensor 3/i (8)
- berging ensor 3/j (7)
- berging ensor 3/k (7)
- berging ensor 3/m (7)
- berging ensor 3/n (6)
- berging ensor 3/l (8)
- berging ensor 3/o (8)
- garage 1 : (17)
- garage 2 : (17)
- garage 3 : (17)
- garage 4 : (17)
- garage 5 : (17)
- garage 6 : (17)
- garage 7 : (17)

- garage 8 : (17)
- garage 9 : (17)
- garage 10 : (17)
- garage 11 : (17)
- garage 12 : (17)
- garage 13 : (17)
- garage 14 : (17)
- garage 15 : (17)
- garage 16 : (17)
- garage 17 : (17)
- garage 18 : (17)
- garage 19 : (17)
- garage 20 : (17)
- garage 21 : (17)
- garage 22 : (17)
- garage 23 : (17)
- garage 24 : (17)
- garage 25 : (17)
- garage 26 : (17)
- garage 27 : (17)
- garage 28 : (17)
- garage 29 : (17)
- garage 30 : (17)
- garage 34 : (17)
- garage 35 : (17)
- garage 36 : (17)
- garage 37 : (17)
- garage 38 : (17)
- garage 39 : (17)
- garage 40 : (25)
- garage 41 : (17)
- garage 42 : (17)
- garage 43 : (17)
- garage 44 : (25)
- garage 45 : (25)
- garage 46 : (17)
- garage 47 : (17)
- garage 48 : (25)
- garage 49 : (25)
- garage 50 : (17)
- garage 51 : (17)
- garage 52 : (25)
- garage 53 : (25)
- appartement 001 : (170)
- appartement 002 : (140)

- appartement 003 : (170)
- appartement 004 : (140)
- appartement 005 : (190)
- appartement 006 : (255)
- appartement 101 : (170)
- appartement 102 : (170)
- appartement 103 : (170)
- appartement 104 : (170)
- appartement 105 : (170)
- appartement 106 : (112)
- appartement 107 : (230)
- appartement 201 : (170)
- appartement 202 : (170)
- appartement 203 : (170)
- appartement 204 : (170)
- appartement 205 : (170)
- appartement 206 : (112)
- appartement 207 : (230)
- appartement 301 : (170)
- appartement 302 : (170)
- appartement 303 : (170)
- appartement 304 : (170)
- appartement 305 : (170)
- appartement 306 : (112)
- appartement 307 : (230)
- appartement 401 : (170)
- appartement 402 : (170)
- appartement 403 : (170)
- appartement 404 : (170)
- appartement 405 : (170)
- appartement 406 : (112)
- appartement 407 : (230)
- appartement 501 : (170)
- appartement 502 : (170)
- appartement 503 : (170)
- appartement 504 : (170)
- appartement 505 : (170)
- appartement 506 : (112)
- appartement 507 : (230)
- appartement 601 : (170)
- appartement 602 : (170)
- appartement 603 : (170)
- appartement 604 : (170)
- appartement 605 : (170)
- appartement 606 : (112)

- appartement 607 : (230)
- dak Ensor 1 : (175)
- dak Ensor 2 : (175)
- dak Ensor 3 : (242)

Er zullen aldus zes kernen van mede-eigendom bestaan betreffende de gemeenschappelijke gedeelten :

- één kern met betrekking tot de grond en de algemene gemeenschappelijke delen, waarin alle privatieve kavels gerechtigd zijn;
- vier kernen met betrekking tot de bijzondere gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouwencomplex, waarin alleen de eigenaars van Ensor 1 linkervleugel, Ensor 2 middenvleugel en Ensor 3, en het gelijkvloers garagegebouw gerechtigd zijn.
- één kern met betrekking tot de ondergrondse garageruimte waarin enkel de eigenaars van de garages en de bergingen gerechtigd zijn.

II. Reglement van mede-eigendom

In het bijzonder deel van het reglement van mede-eigendom wordt hierna enkel een specificering opgenomen (a) betreffende de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten tussen de onderscheiden privatieve kavels, alsook (b) betreffende zekere rechten en plichten van de sommige mede-eigenaars met betrekking tot specifieke gemeenschappelijke gedeelten. ~~Ook de datum waarop de jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden, wordt hier bepaald (c).~~ In het algemeen deel van het reglement van mede-eigendom, opgenomen in de bijlage, vinden we de algemene regeling betreffende onder meer de door de wetgever in artikel 577-4, derde lid van het Burgerlijk Wetboek opgesomde punten.

(a) Verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten

Gezien het bestaan, zoals hierboven uiteengezet, van zes afzonderlijke kernen van mede-eigendom zullen, wat elke kern van mede-eigendom betreft, de hierop betrekking hebbende lasten en baten gedragen dan wel ontvangen worden door iedere mede-eigenaar, in acht genomen zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van die specifieke onverdeeldeheid.

Zo zullen de lasten en baten die betrekking hebben op de specifieke gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw niet gedragen dan wel ontvangen worden door de eigenaars van de Residentie Ensor 1, Ensor 2, Ensor 3 en garagecomplex en vice versa.

Bovendien zullen de kosten van onderhoud en herstelling van de liften uitsluitend worden gedragen door eigenaar van privatieve delen op de verdiepingen.

~~(b) Jaarlijkse algemene vergadering~~

~~De jaarlijkse algemene vergadering van de eigenaars zal telkens gehouden~~

~~worden op de tweede woensdag van de maand april te negentien uur op de plaats, aangeduid in de uitnodiging daartoe, uitgaande van de syndicus. Is deze dag een wettelijke feestdag, dan komt de vergadering bijeen op de eerstvolgende werkdag.~~

(c) Overgangsbepaling

Comparante beslist de eerste syndicus van het gebouw zelf te zullen aanstellen. Dit mandaat zal van rechtswege een einde nemen bij de eerste algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, zoals voorgeschreven door artikel 577-8 § 1 van het Burgerlijk Wetboek.

III. Reglement van orde

Comparanten verklaren een reglement van inwendige orde te zullen opstellen dat niet op het hypotheekkantoor ter overschrijving zal worden aangeboden.

IV. Volmacht

De voornoemde komparanten verklaren bovendien aan te stellen tot volmachtdrager :

Ieder van de komparanten in deze;

Die elk afzonderlijk en alleen kan optreden, en die zij gelasten om voor hen en uit hun naam alle aandelen te verkopen in het hiervoor beschreven onroerend goed of een deel ervan.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom op te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

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

Het tijdstip van in-genot-treding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, er kwijting en ontlasting van te geven met of zonder in-de-plaats-stelling.

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

Van de kopers, toewijzelingen en alle anderen waarborgen en

hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of de uitvoering van verbintenissen.

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede in geval van welke betwistingen ook, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden zoals herverkoop bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Wanneer één of verschillende van de hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

SLOTBEPALINGEN

Tot uitvoering van deze akte kiezen de comparanten woonst in hun voormelde woning of maatschappelijke zetel.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt ervan ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen hoofdens enige bepaling van deze akte.

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van partijen-natuurlijke personen op zicht van de door de wet vereiste stukken.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Beveren, datum als voormeld.

Na voorlezing hebben de comparanten met mij, notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd elf bladen, geen verzendingen te Beveren. Registratie de achttiende augustus negentienhonderd negennegentig. Boek 403, blad 63, vak 8. Ontvangen duizend frank (1.000,-Fr).

Voor de ontvanger (get.) de eerstaanwezende inspecteur a.i. bij een fiscaal bestuur DE SMIT G.

AANGEHECHTE STUKKEN

BIJLAGE : Inhoud

Deze bijlage omvat drie delen, te weten:

- I. Het algemeen deel van de BASISAKTE
- II. Het algemeen deel van het REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM, en
- III. Het algemeen deel van het REGLEMENT VAN ORDE.

Tegenwerpelijkheid

Voor de tegenwerpelijkheid van de statuten, alsook van het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende wettelijke bepalingen (art. 577-10 B.W.).

I. BASISAKTE

Privatieve eigendom en onverdeelde mede-eigendom

Artikel 1

Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar het privatieve eigendomsrecht zal hebben, en gemene delen waarvan het eigendomsrecht in onverdeeldeheid zal toebehoren aan al de eigenaars, ieder voor een breuk.

De privatieve delen worden genoemd "appartementen" of "garages" of "bergingen".

De gemene delen worden verdeeld in aandelen, die toegekend worden aan elk appartement en aan elke garage of berging.

Deze aandelen worden door allen als vast en onveranderlijk aanvaard, welke wijzigingen ook aan de privatieve delen toegebracht zouden kunnen worden door verbeteringen, verfraaiingen of anderszins.

De privatieve delen met aanduiding van het quorum of aandeel in de gemene zaken of delen werd vastgesteld in het bijzonder deel van de basisakte, opgenomen in de notariële akte waaraan onderhavige bijlage werd gehecht.

Artikel 2

De gemene delen omvatten namelijk, en deze opsomming is niet beperkend, doch wordt enkel gegeven als aanduiding: de grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte; de funderingen; de hoofdmuren en kolommen; de voor- en achtergevels; de dragende muren en betonnen geraamten; de afsluitingen; de verluchtungskokers en andere kokers als geheel van de constructies, of voor zover deze voor gemeenschappelijke geleidingen dienstig zijn; de dakconstructies met dakbedekking; de geleidingen en andere instellingen van algemeen nut van welke aard ook, zoals water, gas en elektriciteit, enz., die zich niet binnen de appartementen bevinden en zelfs diegenen binnen de appartementen, wanneer zij voor de dienst van meer dan één appartement bestemd zijn; de betonnen geraamten en betonnen platen tussen de keldering en het gelijkvloers, alsmede tussen

de verschillende verdiepingen onderling; de afvoerbuizen van de dak- en huishoudelijke waters naar de gemene verzamelplaats of put; de afvoerbuizen naar de gemene septische putten; ook de kokers waarin deze gemene afleidingsbuizen alsook elektriciteit-, gas-, water- en andere gemeenschappelijke leidingen zich bevinden; de afvoerleidingen en de controleputjes naar de straatriool en alle leidingen van welke aard ook die voor gemeenschappelijk gebruik dienen; (behoren afzonderlijk toe aan de eigenaars van elk appartement: de delen van de leidingen, afvoerleidingen en aansluitingsbuizen van die appartementen die zich binnenshuis bevinden of vandaar leiden naar de gemeenschappelijke leidingen of afvoerleidingen); de leidingen van water, gas, elektriciteit en overige nutsvoorzieningen; verder in het algemeen alle delen en zaken die niet uitsluitend ten dienste van één appartement of garage zijn en die gemeenschappelijk zijn ingevolge de geldende rechtsopvattingen.

Artikel 3

Het aan een appartement of een garage verbonden aandeel in de gemene zaken kan niet vervreemd noch met zakelijke rechten of inbeslagnemingen belast worden, dan wel samen met de privatieve delen, waarvan het de bijhorigheid uitmaakt. Het hypotheek- of elk ander zakelijk recht op een privaat deel of appartement of garage gevestigd, bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk van de gemene delen die ervan afhangen of eraan toegekend zijn.

De algemene vergadering der mede-eigenaars heeft wel het recht, bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen, een beslissing te nemen inhoudende een wijziging van bestemming van gemeenschappelijke onroerende delen die dan afzonderlijk zouden kunnen vervreemd worden, of met zakelijke rechten bezwaard.

Artikel 4

Elk bijzonder of privaat eigendom behelst (ter uitzondering van de gemene delen) de samenstellende delen van elk appartement of garage en wel met name: de vloer met de onderbevoering aansluitend op het welfsel, dat gemeen is; de niet-dragende binnenafsluitingen, de deuren, de vensters, de terrasdeuren in voor- en achtergevels, de eventuele rolluiken; alle binnenleidingen van de appartementen of garages (inzoverre zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, zoals hoger gezegd) de individuele sanitaire toestellen (lavabo's, bad, wc, enz.) de betegeling van de muren, de radiatoren, en voor zover aanwezig, de individuele branders of boilers van de centrale verwarming op ieder appartement en de verwarmingsleidingen die zich binnenin elk appartement bevinden; de glazen delen van de deuren en vensters; de plafonnering van de zoldering met versieringen, de binnenplafonnering en de binnenversieringen, in het algemeen alles wat zich binnenin de appartementen of privatieve delen bevindt en al wat tot de uitsluitende dienst van de eigenaars of bewoners dient of geschikt is te dienen; - zelfs al wat zich buiten die plaatsen zou bevinden doch tot uitsluitende dienst of exclusief gebruik van die plaats zou dienen of

bestemd zijn, zoals bijzondere meters, bijzondere leidingen van water, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, bellen, brievenbussen, enz.

II. ALGEMEEN REGLEMENT VAN EIGENDOM

Rechten en plichten van de mede-eigenaars met betrekking tot de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten:

Artikel 5

Iedere mede-eigenaar heeft het recht in volle vrijheid van zijn privatieve delen te genieten en er over te beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens wat hierna bedongen zou worden en op voorwaarde dat de rechten van de andere mede-eigenaars niet geschaad worden, en er niets verricht wordt dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Hij mag de inwendige verdeling van zijn lokalen naar goeddunken veranderen, maar draagt dan ook de verantwoordelijkheid voor verzakkingen, scheuren, beschadigingen of andere ongevallen die hier zouden kunnen uit voortspruiten ten nadele van de gemene delen of de andere mede-eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemene delen te brengen; zij zijn gehouden zich te gedragen naar de bepalingen van het hierna volgend artikel.

In het algemeen zal elke eigenaar of gebruiker van een privatieve kavel moeten dulden dat, met het oog op onderhouds- en herstellingswerken aan het appartementsgebouw of zijn aanhorigheden, waartoe rechtsgeldig beslist werd door de algemene vergadering of de syndicus, hij tijdelijk in het genot van zijn eigendom wordt gestoord voor zover deze storing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werken (b.v. het ruimen van de putten, het verrichten van herstellings- of onderhoudswerken aan de gevels, enz.).

Artikel 6

De uitvoering van de werken tot wijziging van gemeenschappelijke delen al dan niet gelegen binnen een appartement mag slechts geschieden na goedkeuring van de algemene vergadering, beslissend met **de terzake vereiste meerderheid** van de stemmen, en onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon.

Artikel 7

Niets van wat de stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw betreft, zelfs niet indien het enkel privatieve delen betreft, zal gewijzigd mogen worden tenzij met instemming van de algemene vergadering beslissend met **de terzake vereiste meerderheid van de stemmen** en onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon.

Dit geldt namelijk voor de toegangsdeuren van de appartementen of garages, de vensters, de balkons, rolluiken, zonneschermen en alle delen, die zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat de kleur of wijze van

schildering betreft.

Iedere eigenaar moet tijdig en op zijn kosten zorgen voor het onderhoud van zijn privatieve delen, zo dat het eigendom steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen.

Vereniging van mede-eigenaars

Artikel 8

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid en voor zover de statuten werden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Zij draagt de benaming: "Vereniging van mede-eigenaars Residentie ENSOR". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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.

Onverminderd artikel 577-9 § 5 van het Burgerlijk Wetboek, 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.

Voor wat de ontbinding en de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars betreft, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (artt. 577-12 en 577-13 B.W.).

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

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.

Algemene vergadering

Artikel 9

De plenaire algemene vergadering die alle mede-eigenaars van het ganse gebouwencomplex verenigt, is overeenkomstig de wet bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van al deze mede-eigenaars.

Voor de gemeenschappelijke delen die evenwel enkel dienstig zijn voor bepaalde mede-eigenaars, met name voor de gemeenschappelijke delen van het garagecomplex en de gebouwenvleugels, zoals eerder omschreven, delegeert de plenaire algemene vergadering haar bevoegdheden aan twee bijzondere vergaderingen waarin enkel de mede-eigenaars zetelen die in het desbetreffend gebouwen gerechtigd zijn.

Deze bijzondere algemene vergaderingen oefenen alle

bevoegdheden uit die de wet en deze statuten aan een algemene vergadering verlenen, voor zover ze niet verder strekken dan de gemeenschappelijke delen die ze beheren.

Deze bijzondere algemene vergaderingen zijn dus niet bevoegd om de statuten te wijzigen, zelfs wanneer de gewijzigde bepalingen enkel het door deze vergadering beheerde gebouw betreft (verdeling van lasten bijvoorbeeld). Een beslissing daartoe door de bijzondere algemene vergadering genomen moet dus aan de plenaire vergadering worden voorgelegd en door haar worden bekrachtigd; de eigenaars van kavels in het andere gebouw die deze bekrachtiging zouden weigeren of verhinderen zal evenwel verweten worden dat ze onrechtmatig handelen, gelet op de volkomen afwezigheid van enig belang bij een dergelijke beslissing.

De bijzondere algemene vergaderingen zijn wel bevoegd om het reglement van orde aan te passen aan de specifieke noden van het gebouw dat ze beheren, en om afwijkingen of toelatingen te verlenen zoals in dit reglement van orde bepaald, eveneens beperkt tot wat het gebouw dat ze beheren betreft.

Behoudens andersluidende vermelding in de statuten, gelden alle hierna opgenomen bepalingen die betrekking hebben op de algemene vergadering, op overeenkomstige wijze voor de plenaire en voor de bijzondere algemene vergaderingen van ieder van de gebouwen of gebouwsdelen.

Wanneer in de hierna volgende bepalingen dus sprake is van een "algemene vergadering", dan geldt dit al naargelang van het geval, ofwel voor de plenaire algemene vergadering ofwel voor één van de bijzondere algemene vergaderingen al naargelang van het gebouw waarvan sprake. Met "gebouw" wordt dan aangeduid, al naargelang van het geval, het ganse gebouwencomplex, of de linker-of rechtervleugel of garagegebouw.

Met de term "eigenaars" worden dienovereenkomstig en al naargelang van het geval enkel deze eigenaars aangeduid die eigenaars zijn ofwel in het gebouwencomplex, ofwel in het appartementsgebouw, dit wil zeggen de eigenaars die gerechtigd zijn aan de desbetreffende algemene vergadering deel te nemen.

Deze regeling doet geen afbreuk, en de toepassing ervan kan niet leiden tot afbreuk aan de eigendomsrechten van de mede-eigenaars, noch aan de toekenning van aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals ze in deze statuten zijn vermeld. Dergelijke beslissingen horen tot de uitsluitende bevoegdheid van de plenaire algemene vergadering. Evenzo voor beslissingen over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed, over de verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden, en voor alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Evenmin doet deze regeling afbreuk aan de wettelijke regeling die enkel de vereniging van alle mede-eigenaars van het ganse gebouwencomplex rechtspersoonlijkheid verleent. Bijgevolg kan enkel

namens de vereniging van alle mede-eigenaars in rechte worden opgetreden, en is enkel de eerste syndicus daartoe bevoegd. De bedragen die hij evenwel int en die uitsluitend betrekking hebben op hetzij een vleugel van het appartementsgebouw, hetzij het garagecomplex, draagt hij na ontvangst en na verrekening van de voor de inning bestede kosten, aan de toegevoegde syndicus van het betrokken gebouw of gebouwsdeel over voor verder beheer.

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Zijn er meerdere kernen van mede-eigendom, dan zijn er zoveel algemene vergaderingen als er kernen van mede-eigendom zijn, en beslist elke algemene vergadering slechts over die zaken die betrekking hebben op de desbetreffende kern van mede-eigendom.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen. Hetzelfde geldt indien het eigendomsrecht van een kavel gesplitst is in vruchtgebruik en blote eigendom.

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden in verband met alles wat de gemeenschappelijke delen aanbelangt, en dat buiten het beheersrecht van de syndicus valt.

Artikel 10 (oud)

Een jaarlijkse algemene vergadering van de eigenaars zal, op uitnodiging van de syndicus, gehouden worden op de plaats en tijd aangeduid in de oproepingen.

Onverminderd artikel 577-8, par.4, 1° van het Burgerlijk Wetboek kan de algemene vergadering bovendien bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

De bijeenroepingen geschieden per aangetekende brief, ter post neergelegd minstens acht dagen op voorhand. Elke bijeenroeping zal de dagorde behelzen, vastgesteld door diegene die oproept en zal tevens plaats, dag en uur van de samenkomst bepalen.

De mede-eigenaar, die door ziekte of om een andere reden belet is gevolg te geven aan de oproeping, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber naar zijn keuze. De syndicus kan evenwel niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangeduid.

Artikel 10 (nieuw)

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste helft van de maand april.

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

Onverminderd voormeld lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus

gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

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

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

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

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten medelen 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 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 11 (oud)

De vergaderingen worden voorgezeten door een voorzitter, aangesteld door de mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. Niemand kan evenwel 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.

Om geldig te beraadslagen bij de eerste bijeenroeping, moet op de vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en moeten zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. Indien dit dubbel quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn, behoudens wanneer de te nemen beslissingen slechts kunnen genomen worden met unanimitéit van alle mede-eigenaars.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars (vijftig procent plus één), tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

De algemene vergadering beslist bij **meerderheid van drie/vierden** (3/4) van de stemmen over:

- iedere wijziging van de statuten die betrekking heeft op het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten behoudens eventuele afwijkingen voorzien in het bijzonder deel van het ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM inzonderheid indien hierin het exclusief genot van zekere gemeenschappelijke gedeelten werd toegewezen aan bepaalde privaatieve kavels welke exclusieve genotsregeling slechts kan worden gewijzigd met het uitdrukkelijk akkoord van de eigenaar van de desbetreffende privaatieve kavel;
- het al of niet (doen) uitvoeren van werken aan gemeenschappelijke gedeelten, althans voor zover die werken buiten de bevoegdheids sfeer van de syndicus vallen;
- de oprichting en samenstelling van de (facultatieve) raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

De algemene vergadering beslist bij **meerderheid van vier/vijfden** (4/5) van de stemmen over:

- iedere andere wijziging van de statuten met inbegrip van een wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel hiervan;
- een heropbouw of herstelling in geval van gedeeltelijke vernietiging van het gebouw;
- een verkrijging van nieuwe onroerende goederen, bestemd om ook gemeenschappelijk te worden;
- alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

Unanimitéit van alle mede-eigenaars is steeds vereist indien de algemene vergadering een wijziging wil doorvoeren aan de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, of indien zij een beslissing moet nemen over de volledige heropbouw van het onroerend goed (art. 577-7, 3 B.W.), alsook indien zij beslist de vereniging van mede-eigenaars te ontbinden (art. 577-12 B.W.). Laatstvermelde beslissing moet steeds bij authentieke akte worden vastgelegd.

Artikel 11 (nieuw)

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

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.

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

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

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

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagen 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 beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstreckte 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

e. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde

privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing

ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

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

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

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

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

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

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

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

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

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

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

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

Syndicus

Artikel 12 (oud)

Wanneer de syndicus niet in het bijzonder deel van het REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM werd aangesteld, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar. Indien hij is aangesteld in het bijzonder deel van het ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

De syndicus hoeft geen mede-eigenaar te zijn. Zijn mandaat kan vergoed worden ingevolge beslissing van de algemene vergadering die tevens het bedrag van de vergoeding bepaalt.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De syndicus is ertoe gehouden onmiddellijk na zijn aanstelling of benoeming hieraan de wettelijk voorgeschreven publiciteit te geven (aanplakking binnen de acht dagen van een uittreksel uit de beslissing tot benoeming of aanstelling aan de ingang van het gebouw: art. 577-8 § 2 B.W.).

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

Overeenkomstig de wet wordt voor het beheer van het ganse gebouwencomplex een beroep gedaan op een syndicus.

Deze syndicus handelt onder toezicht van de algemene vergadering van alle mede-eigenaars van het ganse gebouwencomplex voor wat het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft die tot het gebruik door alle mede-eigenaars zijn bestemd.

Voor het beheer van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouwencomplex, enkel dienstig voor de eigenaars van de appartementen van de vleugel Ensor 1, Ensor 2, Ensor 3 of de garageruimte, wordt overeenkomstig artikel 577-8 paragraaf 6 een toegevoegde syndicus benoemd, die enkel voor deze gemeenschappelijke delen bevoegd is, en die voor zijn beheer enkel onder toezicht van de bijzondere algemene vergadering van de eigenaars van iedere vleugel.

De syndicus heeft onder meer tot taak:

- het bijeenroepen van de algemene vergadering, minstens éénmaal per jaar alsook telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen door de algemene vergadering;*
- het akteren van de beslissingen van de algemene vergadering in het daartoe bestemde*

register dat zich steeds op de zetel van de vereniging moet bevinden;
- het (laten) uitvoeren van de beslissingen, genomen door de algemene vergadering;
- het bewaren van de archieven en meer algemeen van alle documenten en stukken betreffende het eigendom;
- het verrichten van alle ontvangsten en uitgaven;
- het treffen van alle bewarende maatregelen en het stellen van alle daden van voorlopig beheer met betrekking tot het appartementengebouw;
- het beheer van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars;
- het vertegenwoordigen van de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- het antwoorden op het informatieverzoek van de notaris die gelast werd met het verlijden van een akte houdende eigendomsoverdracht van een kavel in het gebouw;
- het ter kennis brengen aan de niet-stemgerechtigde bewoners van het gebouw van de datum van de algemene vergaderingen en van alle wijzigingen die de algemene vergadering heeft gebracht aan het reglement van orde, alsook van alle beslissingen die hen aangaan (art. 577-10, § 4 B.W.);
- het opmaken van de afrekening van de uitredende mede-eigenaar bij eigendomsoverdracht van een kavel (art. 577-11 § 2 B.W.).

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. 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.

Artikel 12 (nieuw)

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

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

De syndicus hoeft geen mede-eigenaar te zijn. Zijn mandaat kan vergoed worden ingevolge beslissing van de algemene vergadering die tevens het bedrag van de vergoeding bepaalt.

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

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

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

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke

wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

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

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

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

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. 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 maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel

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

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te

verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

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

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

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

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. 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.

Raad van mede-eigendom

Artikel 12bis (nieuw)

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

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

Commissaris van de rekeningen

Artikel 12ter (nieuw)

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

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

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

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

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

Gemeenschappelijke lasten - werk- en reservekapitaal

Artikel 13

In het algemeen zullen alle kosten van onderhoud, van herstelling en eventueel van heropbouw van de gemene delen gedragen worden door iedere mede-eigenaar, in verhouding tot het aandeel dat hij in de gemene delen van die onverdeeldheid bezit.

Indien één der mede-eigenaars de gemeenschappelijke lasten door zijn persoonlijk gebruik verhoogt, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Teneinde het hoofd te bieden aan de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en desgevallend de uitgaven voor een huisbewaarder of een poetsvrouw, kan de syndicus door de algemene vergadering gemachtigd worden aan de mede-eigenaars een al dan niet periodieke provisie te vragen waarvan de vergadering het bedrag en de periodiciteit zal vaststellen. De som van deze voorschotten wordt het "werkkapitaal" genoemd. De syndicus is ertoe gehouden jaarlijks (behoudens kortere termijn, zoals vastgesteld door de algemene vergadering) de afrekening op te maken betreffende de gemeenschappelijke kosten. Het saldo van deze afrekening moet, binnen de veertien dagen na het toesturen ervan, door de desbetreffende mede-eigenaar worden aangezuiverd niettegenstaande mogelijke betwistingen. De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring daarvan mede, gezien deze enkel door de

algemene vergadering kan worden gegeven.

Tot dekking van de buitengewone niet-periodieke uitgaven zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het gemeenschappelijk verwarmingssysteem, de reparatie of vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking kan een "reservekapitaal" worden aangelegd. De beslissing daartoe moet genomen worden door de algemene vergadering, die tevens het bedrag van de bijdrage zal bepalen, bedrag dat voor iedere mede-eigenaar in evenredigheid zal zijn met zijn aandeel in de desbetreffende onverdeeldheid. De inning van de bedragen geschiedt door de syndicus die tevens instaat voor de plaatsing van deze bedragen op een termijnrekening, en voor de jaarlijkse afrekening hiervan.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het "werkkapitaal" dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten, maar blijft zijn aandeel in het "reservekapitaal" - als verbonden aan en deel uitmakend van de door hem overgedragen kavel - definitief eigendom van de vereniging.

Overdracht van een kavel

Artikel 13bis (nieuw)

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

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

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

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

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

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

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

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

verzuim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

betrokken personen.

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de 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 beslag 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.

Belastingen

Artikel 14

Tenzij de belastingen betreffende het goed door de overheid rechtstreeks op elke privatieve kavel afzonderlijk worden gevestigd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden op voet van hun aandeel in de gemene delen van het door de belasting getroffen gebouw.

Herstellingen

Artikel 15

De herstellingen aan de gemene delen worden principieel uitgevoerd na beslissing daartoe van de algemene vergadering, zoals hoger bepaald. Wanneer het echter gaat om herstellingen met een zeer dringend karakter, zoals b.v. aan waterleidingen, elektriciteitsleidingen of dergelijke, zal de syndicus het recht hebben deze herstellingen te doen uitvoeren zonder vooraf de instemming van de algemene vergadering te moeten krijgen.

Gemeenschappelijke inkomsten

Artikel 16

De gemeenschappelijke inkomsten die verwezenlijkt zouden worden uit hoofde van de gemene delen, zullen ten goede komen aan de mede-eigenaars a rato van ieders aandeel in de gemene delen van de desbetreffende onverdeeldheid.

Verzekeringen

Artikel 17

De verzekering, zowel van de privatieve delen (met uitzondering van de inboedel), als van de gemene delen, zal voor al de eigenaars bij dezelfde verzekeringsmaatschappij moeten geschieden, voor zover de algemene vergadering niet zou beslissen een collectieve verzekeringspolis af te sluiten. Deze verzekering zal brand- en bliksemschade, ontploffingen veroorzaakt door gas, ongevallen door elektriciteit, verhaal van derden en/of van één der bewoners tegenover de anderen, en waterschade na brand moeten dekken, en dit bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen, door de algemene vergadering vast te stellen.

Indien een bijpremie verschuldigd is hoofdens het beroep dat een bepaalde eigenaar uitoefent of hoofdens het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen hoofdens een oorzaak die specifiek op één bepaalde eigenaar betrekking heeft, dan zal deze bijpremie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden.

Wat hun onderlinge verhouding betreft, verzaken de mede-eigenaars uitdrukkelijk alle verhaal tegen één van hen of tegen de vereniging der mede-eigenaars, wanneer de schade voortkomt uit een door bedoelde verzekeringspolis gedekt risico in een ander lokaal of perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaat is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft. De eigenaars verplichten zich ervoor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels alle verhaal verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien in de vorige zin. Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

Tevens moet een verzekering afgesloten worden om de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars te dekken tegen alle ongevallen die personen ten dienste van het goed kunnen overkomen of die

zouden veroorzaakt worden wegens de staat van het gebouw, onverschillig of de slachtoffers van het ongeval bewoners van het goed zijn of niet.

Vergoeding in geval van beschadiging of vernietiging

Artikel 18

In geval van beschadiging of vernietiging van het gebouw, zal de vergoeding toekomen:

- a.- voor de privatieve delen: aan de desbetreffende eigenaar(s);
- b.- voor de gemene delen: aan iedere mede-eigenaar in verhouding tot het aandeel dat hij in deze delen heeft.

Nochtans zullen vanzelfsprekend de rechten van de schuldeisers, zowel bevoorrechte als hypothecaire, geëerbiedigd moeten worden, en zal deze bepaling hen in geen geval nadeel mogen berokkenen. Hun tussenkomst zal derhalve noodzakelijkerwijze gevraagd moeten worden.

Gebruik van de vergoeding

Artikel 19

De vergoeding, toegekend aan de mede-eigenaars ten gevolge van schade veroorzaakt aan de gemene delen van het gebouw, zal geregeld worden als volgt:

- a.- in geval van gedeeltelijke schade: zal de vergoeding gebruikt worden tot herstel van de beschadigde delen in hun oorspronkelijke staat voor zover de algemene vergadering hiertoe beslist **bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen**. Is die vergoeding ontoereikend, dan zal het tekort bijgelegd moeten worden door de eigenaars, ieder in verhouding tot zijn aandeel in de onverdeeldheid waartoe de beschadigde delen behoren, en behoudens het verhaal tegen degene die, uit hoofde van herbouwen of herstel, een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van die meerwaarde. Is de vergoeding hoger dan de uitgaven tot herstel of herbouwing, dan zal het overschot toekomen aan de eigenaars op voet van ieders aandeel in die gemene delen;
- b.- bij vernieling van geheel het gebouw: zal de vergoeding gebruikt worden tot de heropbouw voor zover de algemene vergadering hiertoe beslist, beslissing die zoals hoger vermeld moet genomen worden met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de kosten van heropbouw te betalen, zal het tekort bijgelegd worden door de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden na de vergadering die de opleg heeft vastgesteld. De wettelijke intrest verhoogd met twee procent zal van rechtswege lopen, zonder inmorastelling, vanaf de dag vastgesteld voor de betaling van de bijdrage.

Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, komt de vergoeding toe aan de mede-eigenaars van de desbetreffende onverdeeldheid, in

verhouding tot hun aandeel in die onverdeeldheid.

Mocht het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield worden door een andere oorzaak dan brand, zullen de hierboven vastgestelde regels eveneens van toepassing zijn en zullen de mede-eigenaars bij eenparigheid kunnen beslissen het eigendom terug op te bouwen, zelfs indien geen enkele vergoeding wordt uitbetaald.

III. REGLEMENT VAN ORDE

Vereniging van mede-eigenaars
Residentie ENSOR

Afdeling 1. Algemene uiteenzetting

Artikel 1. Algemeen

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien onder artikel 4 van het reglement van mede-eigendom, werd dit reglement van orde bij onderhandse akte opgesteld, om te dienen als basistekst die overeenkomstig de wet van meet af aan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars werd neergelegd.

Artikel 2. Tegenstelbaarheid

Alle bepalingen van dit reglement van orde zijn daarom van bij de aanvang van de uitbating van het gebouw, onmiddellijk tegenstelbaar aan alle eigenaar/bewoners, volgens artikel 20 van het reglement van mede-eigendom, én aan alle huurders of andere rechtverkrijgers te gelijk welken titel, volgens artikel 21 van hetzelfde reglement.

Artikel 3. Doel van dit reglement van orde

Het gebruik van de gemeenschappelijke delen van een residentieel gebouw, en het leven binnen een gemeenschap, vragen enkele duidelijke afspraken en regels, opdat enerzijds op die wijze respect kan betoond worden voor eenieders wooncomfort, en anderzijds het esthetisch geheel wordt gevrijwaard van individuele ingrepen, waardoor afbreuk zou gedaan worden aan de huur- en investeringswaarde van het gebouw.

Artikel 4. Inlichtingen

Daarnaast bevatten dit reglement ook nuttig inlichtingen over het gebouw en het functioneren van de beheersvoering. Voor nieuwe bewoners kunnen zij een welkome hulp zijn; voor de anderen helpen zij een en ander te memoriseren.

Artikel 5. Aanvullingen en/of wijzigingen

Alle wijzigingen en/of aanvullingen van onderhavig reglement van orde moeten opgenomen worden in de notulen van de algemene vergaderingen (zie art. 47.1 Reglement mede-eigendom). Zij worden vervolgens genoteerd in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Artikel 6. Gecoördineerde tekst

De syndicus zal steeds een volledig aangepast reglement van orde, in aaneensluitende tekst, beschikbaar hebben op de zetel van de vereniging van mede-eigendom.

Artikel 7. Huurders

De eigenaar/verhuurders zijn verplicht hun huurders kennis te geven van de statuten en van onderhavig reglement van orde, alsook van de beslissingen van de algemene vergadering.

Zij zijn 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 vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

In geval van overtreding van één of meer bepalingen van het reglement van mede-eigendom en/of onderhavig reglement van orde, mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de ingebreke zijnde gebruiker afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd ieders recht op schadevergoeding.

Afdeling 2. Inlichtingen en aanbevelingen

Artikel 8. Syndicus

Het administratief, financieel en technisch beheer van het gebouwencomplex wordt door de algemene vergadering van mede-eigenaars toevertrouwd aan één syndicus. ~~De algemene vergadering duidt ook per blokdeel een toegevoegd syndicus aan.~~

Artikel 9. Raad van mede-eigendom

Door de algemene vergadering kan eveneens een raad van mede-eigendom aangesteld worden, die toezicht houdt op de beheersvoering.

Artikel 10. Residentie-rekening

Alle betalingen ten laste van de gemeenschap worden door de syndicus verricht via de residentie-rekening, toebehorende aan, en op naam van de residentie.

Het is dan ook logisch en noodzakelijk dat alle betalingen, hetzij voorschotten op kosten en verbruik, hetzij betalingen van kwartaalafrekeningen e.d., steeds op die residentie-rekening worden gestort en niet op de bankrekening van de syndicus die het beheer waarneemt.

Artikel 11. Referentienummer

Om vergissingen te vermijden en de automatisering van de residentie-boekhouding mogelijk te maken, worden de mede-eigenaars verzocht om bij elke betaling op de residentie-rekening steeds het hen toegekende referentienummer te vermelden.

Artikel 12. Het geven van opdrachten

1. Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, moet men steeds de syndicus op de hoogte brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven.

2. Van een persoonlijke ingreep, alleen wegens hoogdringendheid, moet de syndicus ten spoedigste op de hoogte gesteld worden.

3. Anderzijds is het niet wenselijk privé-opmerkingen, die géén betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheden geen enkele bevoegdheid.

4. De bewoners die geen eigenaar zijn van hun kavel moeten, voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk

hun eigenaar op de hoogte te stellen.

5. De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen.

Artikel 13. Onderhoud van de lift(en)

Zodra de waarborgperiode van de lift(en) is verstreken, staat een onderhoudsfirma in voor het periodisch nazicht en onderhoud van deze installatie(s). Ook zal zij instaan voor alle dringende depannages, waarvoor zij rechtstreeks door de gebruikers mag gecontacteerd worden.

Artikel 14. Technische controle van de lift(en)

Om de veiligheid optimaal te waarborgen en overeenkomstig de A.R.A.B.-reglementering, wordt een nazichtcontract afgesloten bij een erkend controleorganisme. Deze instantie voert geen herstellingen of depannages uit. Zij levert enkel periodisch een verslag van nazicht af. Dit verslag wordt door de syndicus aan de onderhoudsfirma overgemaakt teneinde de eventuele opmerkingen te laten behandelen.

Artikel 15. Onderhoud van de centrale verwarming

Als vitaal deel van het wooncomfort, moet de centrale verwarming te allen tijde functioneren. Daarom werd een onderhoudscontract afgesloten met :

Artikel 16. Toeleveringsbedrijven

De bewoners/huurders worden van elke opname van de meters voorafgaandelijk ingelicht. De toegang tot hun appartement op de gemelde dag en uur moet dan ook verzekerd zijn. Elke tussenopname of nutteloze verplaatsing wegens afwezigheid, wordt afzonderlijk aan de betrokkenen in rekening gebracht.

Het elektriciteitsgebruik dat door de syndicus wordt betaald, betreft enkel de gemeenschappelijke installaties en algemene verlichting.

Elke bewoner moet rechtstreeks met de elektriciteitsmaatschappij een abonnementsverbintenis aangaan voor zijn privé-verbruik.

Artikel 17. Andere defecten of herstellingen

Voor allerhande kleine herstellingen, die niet direct kunnen gecatalogeerd worden onder de rubrieken die voorafgaan, kan men steeds een beroep doen op de syndicus. Hij zal voor de uitvoering instaan, via geregistreerde onderaannemers bij wie hij een voorkeursregime geniet.

Artikel 18. Schoonmaak en dienst huisvuil

Alle opmerkingen over het gedrag, het werk of de vlijt van het schoonmaakpersoneel worden uitsluitend aan de syndicus overgemaakt.

Deze personeelsleden hebben formele opdracht geen instructies op te volgen van eigenaars of gebruikers. Om alle misverstanden en misbruiken te vermijden, ontvangen zij dan ook enkel opdrachten vanwege de syndicus of een daartoe aangesteld persoon. Daarom wordt hier geen adres meegedeeld.

Artikel 19. Verzekeringen

1. Alle verzekeringspolissen van de gemeenschap worden door de syndicus

beheerd. Elke mede-eigenaar ontvangt een afschrift van de onderschreven polissen. Inlichtingen kunnen bekomen worden bij de aangestelde verzekeringsmakelaar.

2. Op te merken valt dat deze verzekeringen slechts de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de gemeenschap dekken.

3. Private schade en risico's dienen door de eigenaars of gebruikers individueel verzekerd en afgehandeld te worden.

De huurders dienen hun huurrisico's evenals hun inboedel te verzekeren via een polis van het globale type, en daar steeds het bewijs van kunnen leveren.

Afdeling 3. Reglementen

Artikel 20. Ramen en balkons

1. De mede-eigenaars of bewoners van het gebouw zullen in geen geval aan de ramen of de balkons reclame, wasgoed, of welke andere voorwerpen ook, aanbrenge.

2. De ramen van het gebouw moeten voorzien worden van gordijnen; die zullen van een neutrale lichte kleur en doorschijnend zijn en de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken.

3. Voorgaande bepaling is niet van toepassing op de promotor zolang niet alle panden verkocht zijn.

4. Op de gevels mogen noch koepels, tentjes, reclame of welk ander voorwerp ook aangebracht worden, die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de algemene vergadering en mits deze algemeen wordt gesteld voor de gehele gemeenschap.

5. Elke welkdanige affiche, zowel op de gelijkvloerse als op de andere verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuring of de verkoop van de betrokken kavel beogen, is verboden. Enkel wanneer het gaat om de publiciteit en/of uitstalling voor een commercieel pand, kan dit toegelaten worden door de algemene vergadering.

6. Huisdieren worden toegelaten na het stilzwijgend individueel akkoord van de algemene vergadering die overigens haar instemming hieromtrent te allen tijde kan intrekken.

Artikel 21. Verwarming van de kavels

1. Stookverplichting

De eigenaar/huurders zullen erover moeten waken dat hun kavel steeds op normale wijze verwarmd wordt, dit onafgezien van het feit of het al dan niet bewoond is.

Mochten zij in deze verplichting te kort schieten, kan de syndicus de ingebreke blijvende bewoner laten bijdragen in de verwarmingskosten op basis van het aantal aandelen die deze laatste heeft in de gemene delen, dit in afwijking van artikel 61 § 3 van het reglement van mede-eigendom.

2. Stookregime en stookseizoen

Uit energiebesparende- en bezuinigingsoverwegingen werd besloten dat de

centrale verwarming buiten gebruik wordt gesteld van 15 mei tot 15 september van elk jaar. Zonodig zullen de bewoners in die periode zelf moeten instaan voor een bijverwarming.

Anderzijds, en voor zover de stookinrichting het toelaat, zal de c.v.-installatie op een verminderd (nacht)regime ingesteld worden vanaf 23 uur 's avonds tot 5 uur 's morgens, behalve tijdens de weekends, verlof- en feestdagen.

Artikel 22. Lawaaihinder

Dit reglement van orde bevat verschillende bepalingen i.v.m. het instandhouden van de rust in het gebouw, inzonderheid 's nachts.

De eigenaars en/of gebruikers van de kavels dienen er zorg voor te dragen geen hinderlijke contact- of trillingsgeluiden te veroorzaken, en het plaatselijk politiereglement in acht te nemen.

Men mag echter niet nalaten volgende wenken, die specifiek in een residentieel gebouw van belang zijn, in acht te nemen.

1. Deuren

Het sluiten van deuren (privé-ingang deur op de overloop) kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door de weergalming in de ruimte van de trapzaal. Te dien einde is het verboden om tijdens de nachturen de deuren dicht te trekken; doe ze met gebruik van de sleutel in het slot.

Nota : De ingangs- en liftdeuren die voorzien zijn van een automatische sluiting, door middel van een deurpomp of vloerveer, vallen uiteraard buiten deze richtlijn, met dien verstande dat men in dat geval het sluittoestel normaal zijn werk laat verrichten en zonder verdere tussenkomst de deur langzaam laat sluiten. Overtuig u er niettemin van dat deze deuren wel degelijk dicht zijn.

2. Boven elkaar liggende kavels

Zelfs in gebouwen met een zeer goede geluidsisolatie kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden. Inzonderheid het lawaai van hakken op parket- en tegelvloeren of van ravottende kinderen, kan vrij hinderlijk zijn voor de onderburen.

Een vloerkleed in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn (speelkamer e.d.).

Nota : Er wordt op gewezen dat in vele gevallen waar lawaaihinder oorzaak is van ergernis, diegene die het lawaai veroorzaakt, zich niet bewust is van het veroorzaken van deze hinder. Een beleefd geformuleerde opmerking van degene die de hinder ondervindt, kan in vele gevallen dan ook de beste oplossing zijn om alle ergernis weg te nemen.

Uiteraard dienen steeds zekere toleranties in acht genomen, want zelfs met de beste voorzorgsmaatregelen is lawaai niet volledig te vermijden, net zomin in een appartementsgebouw als in andere woonvormen.

3. Radio, T.V., klankinstallaties, machines

Afzonderlijk wordt hier vermeld dat het geluid van radio, T.V., en andere klankinstallaties in de avonduren gedempt dient te worden. Het is de gebruikers verboden de klankkasten op minder dan 10 cm van de wanden,

vloeren of zoldering te plaatsen.

Uiteraard is het gebruik van niet-ontstoorde elektrische motoren zoals boormachines, slijpmachines, e.d., verboden, evenals elk gebruik van machines tijdens de avond en de nacht (20 u tot 7 uur).

De telefoonbel steeds op het minimum-volume regelen a.u.b.

Artikel 23. Overlast

1. Indien andere dan normale woonactiviteiten in een pand worden uitgeoefend, dient de eigenaar en/of de gebruiker voorafgaandelijk alle gepaste maatregelen te treffen teneinde de andere bewoners van het gebouw niet te hinderen.

2. De gemeenschap kan ter zake een bijkomende financiële tussenkomst opleggen i.v.m. onderhoud van de inkomhal, de trappen, het gebruik van de lift...

3. Voor de bovenstaande verplichtingen, opgenomen onder artikel 22 en 23, blijven de eigenaars van de privatieve kavels altijd verantwoordelijk t.o.v. de andere mede-eigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere gebruikers van de kavel.

Artikel 24. Lichtreclame en publiciteit

1. In principe zal geen enkele lichtreclame of publiciteit geduld worden aan de gevels noch aan de ramen van het gebouw.

2. Aan de binnenzijde van de ramen van de benedenverdieping zullen nochtans luxueuze publiciteit en lichtreclame toegelaten zijn.

3. Deze uitzondering geldt eveneens voor het gedeelte van de gevel gelegen boven de ramen van de gelijkvloerse verdieping. De hoogte van deze lichtreclame en/of publiciteit mag niet meer dan zestig centimeter bedragen te rekenen vanaf de bovenkant van de ramen van de gelijkvloerse verdieping, en nooit meer dan tot de onderkant van een mogelijke uitkraging van de gevel van de eerste verdieping.

In geen geval mag het licht of het schijnsel van deze publiciteit de bewoners van de eerste verdieping op ernstige wijze hinderen.

In ieder geval zal steeds een gedetailleerd ontwerp voorafgaandelijk dienen goedgekeurd te worden door de syndicus van het gebouw. De lichtreclame mag niet flikkeren en moet ontstoord zijn.

Artikel 25. Naamplaten en aanplakbrieven

1. De eigenaars of uitbaters van de gelijkvloerse en de eerste verdieping, alsmede de beoefenaars van een vrij beroep in de andere kavels, zijn gemachtigd een luxe-plaat van ten hoogste 30 x 20 cm op de voorgevel of in de inkomhal aan te brengen. Dit evenwel steeds op grond van voorafgaand akkoord van de syndicus inzake de gelijkvormigheid met andere eventuele platen, en de plaats en aard van de bevestiging.

2. In geval van te koop- of te huurstelling van een kavel, zullen aanplakbrieven kunnen aangebracht worden aan de ramen van de betrokken kavel.

3. Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, nl. op de gevel van de gelijkvloerse verdieping vlak naast de algemene inkom, of op de

inkomdeur en de zijpanelen ervan, zal het eveneens toegelaten zijn dergelijke aanplakbrieven aan te brengen. In dit laatste geval behoudt de syndicus zich echter het recht voor de afmetingen van de aanplakbrieven vast te stellen, en de plaats te bepalen waar zij aangebracht zullen mogen worden.

Artikel 26. Toegang tot de privatieve kavels

1. Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaat pand ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of andere privatieve kavels of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden.

2. Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen te allen tijde zal kunnen uitvoeren.

3. Indien dergelijke maatregelen niet overeengekomen werden, en in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar of bewoner de syndicus het recht, de toegang tot zijn privatieve kavel te forceren met het oog op het treffen van de nodige schikkingen.

In een dergelijk geval doet de syndicus zich vergezellen van een gerechtsdeurwaarder of politieagent die op kosten van de betrokken mede-eigenaar of bewoner een proces-verbaal opstelt van de omstandigheden welke de toegang tot de privatieve kavel nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

4. Indien het nodig is dient iedere mede-eigenaar, op elk ogenblik, vrije toegang tot zijn privatieve kavel te verschaffen, om de toegang tot de noodladders of -trappen mogelijk te maken. In dit opzicht zijn de terrassen en/of balkons, zelfs de privatieve, belast met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van alle gebruikers van het gebouw; dit teneinde toegang te kunnen hebben tot de brandtrappen om in geval van nood, tot ontruiming van het gebouw, of tot de nodige herstellings- en onderhoudswerken, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen, te kunnen overgaan.

5. Het is dan ook verboden om welke voorwerpen ook op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de uitoefening van dit recht van doorgang.

Artikel 27. Dak

1. De personen die het gebruik zouden hebben van een dakterras zullen zich moeten onthouden van alle daden of activiteiten die schade aan het dak zouden kunnen toebrengen. Het dak zal belast zijn met een erfdienstbaarheid ten voordele van de privatieve kavels die over een terras beschikken. De terrassen zullen belast zijn, zo in het voordeel van de

privatieve kavels in het gebouw, als in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van doorgang voor het gebruik van de verhuisbalken en voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke delen, van het gebouw.

2. De verkrijgers van de terrassen zullen te allen tijde moeten instaan voor het onderhoud van het terras.

3. De niet-privatieve gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van verhuizing, noodzaak of ramp.

Artikel 28. Binnenkoeren en tuinen

1. De bewoners van privatieve kavels die het genot hebben van een koer of tuin zullen voor het onderhoud en de herstelling ervan instaan.

2. Bedoelde bewoners zullen bovendien op ieder ogenblik vrije toegang tot gezegde koeren of tuinen moeten verlenen om werken uit te voeren, hetzij aan de gemeenschappelijke delen, hetzij aan de privatieve kavels, of nog om de verhuizing van medebewoners van het gebouw te vergemakkelijken.

Artikel 29. Esthetisch uitzicht

1. Er moet voorkomen worden dat het uitzicht van de buitengevels en de gemeenschappelijke delen, door persoonlijke ingrepen van de individuele bewoners, geschaad zou worden.

2. Concreet betekent dit het verbod tot het plaatsen van reclameborden, kentekens, aanplakbrieven en andere voorwerpen aan vensters en balkons, in de gemeenschappelijke hall en trapzaal. Ook kinderwagens en rijwielen worden niet toegelaten in de inkomhall.

3. Op van buitenuit zichtbare delen mogen geen wasgoed of andere voorwerpen gehangen worden.

4. Zo zonnetenten, ventilators e.d. zouden toegelaten worden, kan op eenvoudig verzoek bij de syndicus documentatie van verschillende typen bekomen worden in verschillende prijsklassen. De definitieve en bindende keuze voor alle eigenaars en gebruikers, wordt bepaald door de algemene vergadering.

5. De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijke delen dienen steeds gemeenschappelijk te gebeuren.

Artikel 30. Netheid

1. Het is verboden voorwerpen door de ramen of van de balkons te werpen, of via deze tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken enz. uit te schudden. Deze maatregel is begrijpelijk als men bedenkt dat de onderwonenden hiervan grote hinder kunnen ondervinden en gezien de gevaren voor de voorbijgangers op de straat en binnenkoer.

2. Er wordt bij alle gebruikers aangedrongen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhall achter te laten.

3. De gebruikers worden ook verzocht regelmatig hun privé-kelder te onderhouden, vermits anders de gemeenschappelijke delen hieronder te lijden hebben.

4. Het houden van maximaal twee huisdieren die geen last berokkenen, is toegestaan enkel bij wijze van «gedoogzaamheid» en kan steeds verboden

worden op verantwoorde gronden. Een toelating schept geen rechten voor derden. Let er dan ook op de gemeenschappelijke delen niet te laten bevuild en er de oorzaak van te zijn dat deze gedoogzaamheid door de algemene vergadering zou worden ingetrokken.

Artikel 31. Sanitaire leidingen

1. Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van W.C.'s, gootstenen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om faecaliën en vuil water af te voeren.

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door :

- doorspoelen van papier; enkel toilet papier, in beperkte hoeveelheden, kan door de W.C.-leidingen verwerkt worden;
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers;
- ingieten van kleverige en/of verhardende produkten, zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet, e.d.;
- ingieten van bijtende produkten.

Bedenk dat het buiten gebruik raken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge een verkeerd gebruik, zware gevolgen heeft.

De herstellingswerken kunnen van lange duur zijn, tijdens dewelke uw medegebruikers en uzelf van het comfort van deze voorzieningen geen gebruik meer kunnen maken. Daarnaast zijn dergelijke herstellingswerken gewoonlijk vrij duur en hinderlijk.

2. Toevoerleidingen

Elke gebruiker is gehouden in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele tussenmeters, kranen, e.d.

Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het waterbedelingsbedrijf (o.a. nooit een aansluiting op een mengkraan).

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding.

Artikel 32. Veiligheid

1. De gebruikers zijn ertoe gehouden de deur in de hall tussen 22 uur en 7 uur door middel van de sleutel op nachtslot te doen. Dat deze maatregel door veiligheidsoverwegingen is geïnspireerd hoeft geen verder betoog.

2. Via de parlofoon, videofoon en elektrisch slot, mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich aan u bekendmaken en u ook bekend zijn.

3. De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd.

4. Eveneens is het verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt, o.a. brandhaspels, tellers, enz. persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen.

5. De «STOP»- en «ALARM»-toets die zich in de lift(en) bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

Artikel 33. Garages, parkings en autostaanplaatsen

1. Het verkeer op de in- en uitrit, evenals op de rij- en keerstroken en binnenkoeren, mag nooit door ongeacht welk voertuig en/of voorwerp belemmerd worden. Het zal onder meer verboden zijn een voertuig op gezegde gemeenschappelijke delen te stationeren, zelfs voor de eigen garagepoort.

Voor iedere inbreuk op dit verbod, vastgesteld door de syndicus en twee getuigen, door een gerechtsdeurwaarder of een politieagent, zal door de overtreder minimaal voor de eerste maal een schadevergoeding verschuldigd zijn van duizend frank, van tweeduizend frank voor een tweede maal, en zo telkens duizend frank méér voor elke volgende overtreding. Deze bedragen dienen te worden vermeerderd met de kosten van de vaststelling en de betekening.

De gemeenschap heeft bovendien het recht om de in overtreding gestelde voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder. Voor de uitvoering van bovenstaande beschikking wordt bij onderhavige akte mandaat gegeven aan de syndicus.

Het bedrag van de schadevergoeding komt ten goede aan de gemeenschap van eigenaars.

Dezelfde bepalingen zullen van toepassing zijn indien het voertuig gestationeerd wordt op de autostaanplaats van een eigenaar, die om de toepassing van de gezegde beschikkingen verzoekt.

2. Op het hele grondgebied, voorwerp van onderhavige basisakte, geldt een snelheidsbeperking van 8 km/uur.

3. Om veiligheidsredenen is het aan te bevelen in besloten parkings steeds met ontstoken kruislichten te rijden.

4. Het is verboden brandstof op te slaan in de privé-garage met uitzondering van de voorraadtank van het voertuig zelf.

5. Er dient vermeden te worden de motoren luidruchtig te laten draaien en nodeloos rook, gassen of oliën te laten ontsnappen.

6. Het is ten strengste verboden onnodig te toeteren.

7. Alle garage-eigenaars of -gebruikers dienen bij het betreden van het gebouw via de garages, steeds alle toegangsdeuren te sluiten.

8. Alle garage-eigenaars of -gebruikers worden verzocht hun gezag en medewerking te verlenen inzake het misbruiken van de rijstroken e.d. door fietsers, bromfietzers, skate-boarders, spelende kinderen enz.

9. Het 's nachts stallen van de voertuigen zal zodanig moeten geschieden dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt.

10. Het plaatsen van fietsen, bromfietsen en andere tuigen in de gemeenschappelijke delen van de garages is verboden. Dit is eveneens toepasselijk op de voertuigen van bezoekers of andere personen die toevallig in het gebouw verblijven.

11. Het is verboden aan niet garage-eigenaars of -gebruikers voertuigen te wassen of te laten wassen.

12. Wassen en boenen van voertuigen kan slechts toegestaan worden mits met volgende bepalingen rekening gehouden wordt :

- het wassen gebeurt in de nabijheid van een afvoerputje;
- het waswater en ander vuil bij het beëindigen van de werkzaamheden volledig verwijderd wordt;
- bij het uitvoeren van deze werkzaamheden de privé-poorten of muren van andere garages niet bevuild worden;
- men eigenaar of gebruiker is van een garage ter plaatse;
- het bevuilen van muren en garagepoorten door uitlaatgassen van wagens vermeden wordt;
- de in- en/of uitrit (helling/tunnel) dienen steeds vrijgehouden te worden voor het verkeer in beide richtingen.

Artikel 34. Elektrischevoorzieningen in garagebox/kelder

De garage-eigenaars of -gebruikers die, in afwijking van artikel 19, § 4 van het Reglement van Mede-eigendom voor andere doeleinden beschikken over een elektrische aansluiting in hun garage, dienen hiervoor zelf in te staan, op eigen risico, kosten en lasten. Hierbij dienen zij ermee rekening te houden dat er aan de buitenkant van hun garage, boven de poort, een tussenmeter dient geplaatst te worden waarvan zij de beginstand aan de syndicus dienen mee te delen.

Deze opmerkingen geldt tevens voor alle privatieve kelders of andere ruimten.

Artikel 35. Schadevergoedingen bij overtreding

Voor elke overtreding van of inbreuk op één of meerdere bepalingen van de statuten en/of onderhavig reglement van orde, vastgesteld door de syndicus en twee objectieve getuigen, of door een gerechtsdeurwaarder of politionele overheid, zal de overtreder, een schadevergoeding ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars moeten betalen.

Zonder afbreuk te doen aan artikel 34.1 hierboven, wordt bedoelde schadevergoeding bepaald op minimum 2000 F per overtreding/inbreuk, én per dag dat de overtreding/inbreuk blijft voortduren.

De kosten van vaststelling en eventuele betekening zijn ten laste van de overtreder.

Dit schadebeding doet geen afbreuk aan het recht van de vereniging van mede-eigenaars, om met alle rechtsmiddelen, een einde te doen stellen aan elke overtreding/inbreuk en hogere schadevergoeding te eisen.

Voor de uitvoering van bovenstaande beschikkingen, moet de syndicus zorgen.

II. BIJLAGEN

Bijlagen

1. Artikelen 181 tot 188 en 195 van ~~de Vennootschappenwet~~ **het Wetboek van Vennootschappen** die van toepassing zijn op de vereffening van een vereniging van mede-eigenaars

Artikel 181

Voor zover de statuten of de akte van benoeming niet anders bepalen, kan de vereffenaars voor de vennootschap alle rechtsgedingen voeren, hetzij als

eiser hetzij als verweerder, alle betalingen ontvangen, opheffing van inschrijving verlenen met of zonder kwijting, alle roerende waarden van de vereniging te gelde maken, alle handelspapieren endosseren, dadingen of compromissen aangaan betreffende alle geschillen. Zij kunnen de onroerende goederen van de vennootschap openbaar verkopen indien zij de verkoop nodig achten voor de betaling van de schulden van de vennootschap of indien er zeven of meer vennoten zijn.

Artikel 182

Zij kunnen, maar alleen door machtiging van de algemene vergadering van vennoten, verleend overeenkomstig artikel 179, het bedrijf of de handel van de vennootschap voortzetten tot de tegeldemaking, leningen aangaan voor de betaling van de schulden der vennootschap, handelspapier uitgeven, de goederen van de vennootschap hypothekeren of in pand geven, de onroerende goederen, zelfs uit de hand, verkopen en het vennootschapsbezit in andere vennootschappen inbrengen.

Artikel 183

De vereffenaars kunnen van de vennoten betaling eisen van de bedragen die dezen zich verbonden hebben in de vennootschap te storten en die nodig lijken om haar schulden en de kosten van de vereffening te voldoen.

Artikel 184

Onverminderd de rechten van de bevoorrechte schuldeisers, betalen de vereffenaars alle schulden van de vennootschap naar evenredigheid en zonder onderscheid tussen opeisbare schulden, onder aftrek, wat deze betreft, van het disconto.

Zij mogen echter op eigen risico eerst de opeisbare schulden betalen, ingeval de baten de lasten aanmerkelijk te boven gaan of de schuldvorderingen op termijn voldoende gewaarborgd zijn, onverminderd het recht van de schuldeisers om zich tot de rechtbank te wenden.

Artikel 185

Na betaling van de schulden of consignatie van de nodige gelden om die te voldoen, verdelen de vereffenaars onder de vennoten de gelden of waarden die gelijk verdeeld kunnen worden; zij overhandigen hun de goederen die zij voor nadere verdeling hebben moeten overhouden.

Zij kunnen, met de in artikel 182 bedoelde machtiging, de aandelen van de vennootschap inkopen, hetzij op de beurs, hetzij door middel van een bod of een prijsaanvraag, gericht aan de vennoten, die allen aan de verrichting moeten kunnen deelnemen.

Artikel 186

De vereffenaars zijn zowel jegens derden als jegens de vennoten verantwoordelijk voor de vervulling van hun taak en aansprakelijk voor de tekortkomingen in hun beheer.

Artikel 187

Elk jaar leggen de vereffenaars aan de algemene vergadering van de vennootschap de uitkomsten voor met vermelding van de redenen waarom de vereffening niet kon worden voltooid. Betreft het een naamloze

vennootschap, een coöperatieve vennootschap, een commanditaire vennootschap op aandelen of een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, dan moeten zij zich gedragen naar de artikelen 77, eerste tot derde lid, en 80.

Artikel 188

Na afloop van de vereffening brengen de vereffenaars aan de algemene vergadering verslag uit over het gebruik van de waarden der vennootschap en leggen haar de rekeningen met de stukken tot staving voor. De vergadering stelt commissarissen aan om die stukken te onderzoeken en belegt een nieuwe vergadering waarop, na verslag door de commissarissen, uitspraak wordt gedaan over de wijze waarop de vereffenaars hun taak hebben vervuld.

De afsluiting van de vereffening wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 10.

Deze bekendmaking behelst bovendien opgave :

1° van de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vennootschap moeten worden neergelegd en bewaard gedurende ten minste vijf jaar;

2° van de maatregelen, genomen door de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan vennoten toekomen en die hun niet konden worden afgegeven.

Artikel 195

De zaakvoerders, bestuurders, commissarissen en vereffenaars, die hun woonplaats in het buitenland hebben, worden geacht voor de gehele duur van hun taak woonplaats te kiezen in de zetel van de vennootschap, waar hun alle dagvaardingen en kennisgevingen kunnen worden gedaan betreffende de zaken van de vennootschap en de verantwoordelijkheid voor hun bestuur en hun toezicht.

Getekend "Ne varietur" door de partijen om gehecht te worden aan de akte verleden voor Notaris Vercouteren te Beveren op twaalf augustus negentienhonderd negennegentig.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd vierentwintig bladen, geen verzendingen te Beveren. Registratie de achttiende augustus negentienhonderd negennegentig. Boek 6/66, blad 83, vak 6.

Ontvangen duizend frank (1.000,-Fr).

Voor de ontvanger (get.) de eerstaanwezende inspecteur a.i. bij een fiscaal bestuur DE SMIT G.