

**COORDINATIE VAN DE STATUTEN VAN
DE RESIDENTIE ANTWERPSE STEENWEG
(appartementencomplex)**

**Antwerpse Steenweg 113
9100 SINT-NIKLAAS**

Ondernemingsnummer: 0831.184.288

Het jaar negentienhonderd negenenzestig, op vierentwintig juli.

Voor ons, Meester Jan VERSTRAETE, notaris te Sinaai,

Zijn verschenen:

De heer Henricus-Maria-Renatus JANSSENS, nijveraar, geboren te Turnhout op zes februari negentienhonderd en zeven, en zijn echtgenote die hij teneinde dezer bijstaat en machtigt, dame Elisabeth-Joanna-Maria-Josepha VAN DEN BRANDT, zonder beroep, geboren te Turnhout op dertig maart negentienhonderd veertien, samenwonend te Sint-Niklaas, Mercatorstraat nr. 62,

Gehuwd onder het huwelijksvermogensstelsel der wettelijke huwgemeenschap bij ontstentenis van huwelijkscontract.

Welke verschijnenden ons voorafgaandelijk de basisakte, het voorwerp uitmakend van deze akte, hebben uiteengezet hetgeen volgt

Voorafgaandelijke uiteenzetting.

De verschijnenden zijn eigenaar van een appartementsgebouw met afhangen op en met grond, gelegen te SINT-NIKLAAS aan de Antwerpse Steenweg nrs 127 en 129, ten kadaster bekend onder de sectie D nummers 1484/y, 1484/s2 en deel van nummer 1484/c3, groot volgens meting zevenhonderdveertien vierkante meter negenenvijftig vierkante decimeter.

Zoals dit eigendom staat afgebeeld op een plan, opgemaakt door de heer Urbain Van den Neucker, meetkundig schatter te Sint-Niklaas op twee april negentienhonderd negenenzestig, als grondplan welk plan aan onderhavige akte zal worden gehecht om ermede te worden geboekt.

Oorsprong van eigendomsrecht

Het hiervoren beschreven eigendom werd wat de grond betreft onder groter oppervlakte verkregen door de verschijnenden bij akte aankoop verleden voor notaris Octaaf Verlinden te Sint-Niklaas, met tussenkomst van ondergetekenden notaris, op eenentwintig oktober negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op negen december daarna in boek 2517 nr 1 jegens Van Damme 1. Edgardus-Alexander-Maria, handelaar, 2. Rosalia-Emilia, zonder beroep, 3. Lea-Joanna-Elisabeth-Felix, zonder beroep, weduwe van Amauri Daenens, te Sint-Niklaas, 4. René-Paul, zonder beroep en 5. Gilbert-Felix-Maria, handelaar, te Antwerpen. Het appartementsgebouw hebben de verschijnenden zelf doen oprichten.

Het eigendom werd oorspronkelijk verkregen door de gemeenschap Camiel Van Damme-Van der Borgh't bij akte aankoop verleden voor notaris Van Raemdonck te Beveren-waas op tweeëntwintig december negentienhonderd éénentwintig.

Camillus-Hortencia Van Damme overleed te Leuven op zesentwintig augustus negentienhonderd zevenendertig, nalatend als enige wettige en reservataire erfgenamen, zijn zes kinderen, namelijk de vijf voornoemde én Hortencia-Gerardina Van Damme, onder voorbehoud van één/vierde volle eigendom en één vierde vruchtgebruik toekomend aan zij overleden echtgenote Victoria-Martha-Francisca-Alphonsina Van der Borgh't ingevolge akte gifte tussen echtgenoten verleden voor notaris Van Puyvelde te Haasdonk op eenentwintig december negentienhonderd tweeëndertig.

Hortencia-Gerardina Van Damme echtgenote van Franciscus-Emilius Van Steenbergen, overleed te Sint-Niklaas op achtentwintig april negentienhonderd éénenezestig zonder kinderen te hebben nagelaten.

Ingevolge haar openbaar testament, gedikteerd aan notaris Jan Verstraete te Sinaai op acht december negentienhonderd zestig, stelde zij aan voor haar enig en algemene erfgename van haar onroerende nalatenschap, haar zuster Lea-Joanna-Elisabeth-Felix Van Damme, genoemd onder voorbehoud van één vierde volle eigendom toekomend aan haar moeder Victoria Van der Borgh't, voornoemd.

Basisakte

Indien om welke reden ook de tussenkomst der mede-eigenaars der gemene delen zou nodig gevonden worden om het wetslagen van en handeling te verzekeren, dan zullen deze vrijwillig daartoe hun medewerking verlenen zodra ze daartoe aangezocht worden, op straffe van schadevergoeding.

Erfdienstbaarheden.

Verschijnenden verklaren dat het eigendom met volgende erfdienstbaarheden is belast:

1. In voordeel van de naamloze vennootschap Intercom of haar eventuele latere rechtshebbende, met een recht van overweg zowel boven- als ondergrond over de strook A-B-I-M-L-K-H-G aangegeven op hogergemeld plan van de heer Van den Neucker.
2. In voordeel van de verschijners met recht van overweg zowel bij dag als 's nachts langs de poort over de strook aangegeven op hogergemeld plan A-B-C-D-E-F
De verschijnenden behouden zich het recht voor deze overweg toe te staan mits hun uitdrukkelijke toestemming aan gelijk welke vennootschap of fysieke persoon

Woonstkeuze

Voor het uitvoeren van deze akte verklaren de verschijnenden woonst te kiezen in hun hoger aangegeven woonst

Kosten

De kosten, rechten en erelonen van deze akte vallen ten laste van de verschijnenden

Bevestiging

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de verschijnenden aan de hand van de hem voorgelegde wettelijke bewijsstukken.

Waarvan akte, verleden te Sinaai.

En na gedane voorlezing van deze akte hebben de verschijnenden en wij, notaris, ondertekend.

Maken deel uit van de privaatieve eigendom, de delen van het gebouw die tot het uitsluitend gebruik van een mede-eigenaar bestemd zijn.

Artikel 6 – Privaatieve zaken:

Volgende zaken zijn privaatief:

§ 1 - De constitutieve elementen van de loten en van hun privaatieve afhankelijkheden die zich binnen deze loten en afhankelijkheden bevinden, zoals:

- de vloeren, tegelvloeren, andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten;
- de muurbekledingen, de plafonnering met versiering
- de vensters begripen het raam, het glaswerk, luiken en zonneblenden;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzonder der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering der terrassen en de balkons;
- de deuren uitgevend op de bordessen, de deuren in het appartement;
- de schrijnwerkerij in het appartement
- de sanitaire installaties;
- de apparatuur voor parlofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitelijke gebruik van een lot voor het deel ervan dat zich binnen dit lot bevindt.

§ 2 – De afhankelijkheden dienende tot gebruik van de loten zich buiten deze bevindende, namelijk de installaties van parlofoon en deuropener, de bellen aan inkomdeur van appartement, de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall, de platen met aanduiding van naam en beroep van de bewoners der loten, behalve de delen van deze elementen die tot gemeen gebruik zouden dienen.

Sectie II – GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN:

Artikel 7 – Principe:

Zijn gemeenschappelijk de delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van de verschillende loten of van bepaalde onder hen.

Artikel 8 – Gemeenschappelijke zaken:

Volgende zaken zijn onder andere gemeenschappelijk:

§ 1 – Zaken in algehele onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars zonder onderscheid:

- a) De bebouwde en niet bebouwde grond, de gevelbekleding, het buizenet der riolering en de putten, de leidingen van water, gas en elektriciteit tot aan de gemeenschappelijke meters en in het algemeen al de delen van het onroerende goed die ten gebruik van alle loten zijn;
- b) De grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte van het gebouw en het ruw metselwerk, de gewelven en het dak.

§ 2 – Zaken in particulieren onverdeeldheid:

De inkom der appartementen, de gemeenschappelijke bergplaatsen, de trap, trapzaal, lift en liftschacht, de ruwbouw, terrassen en balkons, de borstwering, leuning en traliwerk, leidingen van gas, telefoon, radio, radio-distributie en televisie hetzij ten gemeenschappelijk gebruik, hetzij ten uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen die zich buiten de loten die zij bedienen, bevinden.

§ 3 – Gemene delen tussen twee eigendommen:

De muren die twee loten scheiden, voor zover zij niet bijdragen tot de stevigheid van het gebouw.

Artikel 9:

De aandelen in mede-eigendom waarvan sprake hiervoor zijn vastgesteld volgens de oorspronkelijke waarde van de loten waarop zij betrekking hebben. Zij zijn forfaitair vastgesteld. Zij zijn onherroepelijk onder voorbehoud van hetgeen vermeld staat onder artikel 45.

DERDE HOOFDSTUK – RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN:

Sectie I – Privaatieve zaken:

Artikel 10 – Principe:

De eigenaars beschikken over en genieten van hun respectieve loten binnen de grenzen door de huidige reglement en door de wetten gevestigd.

Artikel 11 – Afstand in eigendom van gedeelte van een lot:

Het is aan de eigenaar verboden een deel van een lot af te staan aan personen die geen mede-eigenaar van het gebouw zijn.

Artikel 12 – Vereniging van loten – verbinding van naburig eigendom:

§ 6 – De eigenaars geven bij deze volmacht aan de syndicus om hun huurders in kennis te stellen van de wijzigingen aan tegenwoordig reglement, evenals van de instructies en beslissingen van de algemene vergadering, die de huurders kunnen aanbelangen.

§ 7 – Indien een huurder, een onderhuurder of verkrijger van een huurceel, de beschikkingen van de statuten van het gebouw niet naleeft, is de eigenaar, na de tweede verwittiging door de syndicus gegeven, er toe gehouden de verbreking van het huurceel te vragen.

Artikel 16 – Wijze van ingebruikneming:

§ 1 – De appartementen mogen slechts dienen tot bewoning.

§ 2 – De bewoners van de appartementen mogen aan hun vensters, balkons en terrassen geen voorwerp uitstallen dat zou kunnen schade aan het goede uitzicht van het gebouw, en ondermeer uithangborden, reclames, linnen, provisiekast, vogelkooi, huishoudartikelen of andere gelijkaardige voorwerpen.

Nochtans dient uitzondering gemaakt voor panelen of aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van een appartement. Deze beantwoorden aan het model door de algemene vergadering goedgekeurd.

§ 3 – Dieren worden in het gebouw slechts toegelaten voor zover zij geen voorwerp van stoornis uitmaken voor de andere bewoners van het gebouw.

Artikel 17 – Veiligheid:

De eigenaars moeten de schouwen van hun lokalen doen vegen telkens als dit nodig is en minstens éénmaal per jaar. Zij dienen dit tegenover de syndicus te verantwoorden.

Het gebruik van buigbare gasleidingen is verboden.

De bewoners moeten zich schikken naar de politiereglementen betreffende het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde waren of apparaten.

Artikel 18 – Rust – Samenleving:

De bewoners moeten hun appartementen als goede burgers gebruiken en er op een eerlijke wijze van genieten. Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio-, stereo- en televisieapparaten is toegelaten voorzover ze de andere mede-eigenaars niet storen.

De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van een anti-parasietinrichting. Er mogen geen andere motoren gebruikt worden dan deze die de huishoudelijke apparaten bedienen op voorwaarde dat alle maatregelen zouden genomen zijn om last met de burens te vermijden. Het is de eigenaars die geen mandaat uitoefenen verboden vlugschriften in het gebouw te verspreiden met betrekking op het gebouw, zijn bewoners en al wat ermee in verband staat.

Artikel 19 – Vrije toegang tot de privatieve lokalen:

De mede-eigenaars moeten aan de syndicus vrij toegang verstrekken tot hun eigendom al dan niet bewoond, om hem toe te laten de toestand van de gemene zaken te onderzoeken en om na te gaan of de maatregelen in het algemeen belang voorgeschreven, nageleefd worden.

Zij moeten eveneens toegang verlenen tot hun lokalen zonder schadevergoeding, aan de architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemene zaken of aan de privatieve zaken, die aan andere mede-eigenaars toebehoren, met dien verstande dat deze werken moeten uitgevoerd worden met de hoogst mogelijke snelheid. Zulks is onder andere het geval voor werken aan buizen, kranen, leidingen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties die zich in privatieve delen zouden bevinden.

Sectie II – Gemeenschappelijke zaken:

Artikel 20 – Principe:

De mede-eigenaars mogen in geen geval wijzigingen toebrengen aan de gemeenschappelijke zaken tenzij bepaalde beschikkingen van dit reglement het zouden toelaten.

De mede-eigenaars moeten van het gemeen domein gebruik maken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun mede-bewoners. Zijn ondermeer onverenigbaar met deze principes, het feit voor mede-eigenaar op gelijk welke wijze de normale doorgang te verhinderen, er huishoudelijke werken uit te voeren, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed en kleren, uithangen van linnen, kuisen van meubelen of apparaten, borstelen van schoenen.

De kokers voor huisvuil mogen niet voor vloeistoffen of kleverige stoffen gebruikt worden; men mag er geen omvangrijke of harde papieren, bloemenafval, flessen en in het algemeen geen voorwerpen die de kokers kunnen verstoppen of beschadigen, inwerpen.

Artikel 21 – Wijzigingen aan de gemene zaak:

deel, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de private delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.

Artikel 28 – Verdeling der lasten van de particuliere onverdeeldheid:

Lift: alle kosten van onderhoud en herstelling aan de lift en liftkoker zullen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen der verdieping, elk appartement voor één/vierde deel.

Centrale verwarming: alle kosten van onderhoud en herstelling aan de centrale verwarming (leidingen en apparatuur) zullen gedragen worden door de eigenaars der vijf appartementen elk voor één/vijfde deel. Het verbruik van stookolie en elektriciteit zal elk jaar aan de hand van de rekeningen per één juli worden vastgesteld voor het verlopen jaar. Dit verbruik zal worden gedragen door de eigenaars van de vijf appartementen, elk voor één vijfde deel.

Artikel 29 – Kuiskosten:

Zie artikel 27.

Artikel 30 – Reglement betreffende de gemeenschappelijke lasten:

Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de syndicus gemachtigd aan de mede-eigenaars een provisie te vragen waarvan het bedrag wordt vastgesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars. De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten worden driemaandelijks opgemaakt. De kosten moeten binnen de veertien dagen van het toesturen van de afrekening betaald worden, niettegenstaande mogelijke betwistingen. De betaling van de gemeenschappelijke lasten mag in geen geval gebeuren door middel van de door de mede-eigenaars gestorte provisie, dewelke steeds onaangeroerd dient te blijven.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring ervan met zich; deze kan alleen door de algemene vergadering gegeven worden.

Artikel 31 – Onverdeeldheid – vruchtgebruik:

Ingeval van onverdeeldheid van de mede-eigendom van een lot van de verboddeling ervan in naakte eigendom en in vruchtgebruik recht van gebruik of bewoning, zijn al de eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten, solidair en onverdeelbaar gehouden tegenover de mede-eigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen betrekking hebbende tot dit lot, zonder voorrecht van uitwinning te kunnen inroepen.

Artikel 32 – Overdrachten van de loten:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 33 – Gedwongen inning van gemeenschappelijke kosten:

§ 1 - Indien de mede-eigenaars in gebreke blijven de provisie door de syndicus gevraagd, te storten, of hun aandelen in de gemeenschappelijke uitgaven van het voorbije trimester aan laatstgenoemde te betalen binnen de veertien dagen van de herinnering die hun bij aangetekend schrijven of per drager toegestuurd werd, beschikt de syndicus over de dwangmaatregelen, vermeld onder § 2 hierna, welke maatregelen hij uitoefent mits toestemming van de raad van mede-eigendom, zo die daartoe werd gemachtigd.

Ten overstaan van de Rechtbanken en van derden hoeft hij niet te bewijzen dat hij over deze toelating beschikt.

§ 2 – om tot inning van de gemeenschappelijke lasten over te gaan is de syndicus gemachtigd:

- a) De leveringen van water en elektriciteit voor het lot van de in gebreke blijvende stop te zetten;
- b) De in gebreke blijvende te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen;
- c) Persoonlijk de huren toekomend aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar, en dit tot beloop van de door laatstgenoemde verschuldigde bedragen, te innen; contractuele en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt van nu af aan aan de syndicus door elk van de mede-eigenaars gegeven voor het geval hij tegenover de mede-eigendom in gebreke zou blijven.

De huurder betaalt geldig tegenover zijn eigenaar de sommen waarvoor de syndicus kwijting geeft.

- d) Van al de mede-eigenaars het aandeel van de in gebreke blijvende in de gemeenschappelijke uitgaven te vorderen, in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke zaak.

§ 3 – Al de sommen door de syndicus gevorderd voor rekening van de mede-eigendom, brengen uit volle recht intrest op aan de wettelijke rente, vrij van alle taksen en welk danige aanhouding, te rekenen vanaf de dag van de verzending van het aangetekend schrijven waarvan sprake onder §1.

§ 4 – Ten titel van schadevergoeding, forfaitair vastgesteld zijn de in gebreke blijvende mede-eigenaar aan de gemeenschap verschuldigde bedrag gelijk aan de kosten voor advocaten door de gemeenschap uitgegeven, onverminderd de andere veroordelingen die tegen hen zouden worden uitgesproken.

Artikel 34 – Verhuring:

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de syndicus en de mede-eigenaars.

Sectie 2 – VERZEKERINGEN

Artikel 35 - Risico's:

§ 1 – Een verzekeringspolis, genaamd “gecombineerde polis” (brand en waterschade) slaande zowel op de privatieve zaken als op de gemeenschappelijke zaken, wordt gezamenlijk door al de mede eigenaars bij een maatschappij, gekend om haar solvabiliteit, onderschreven. De verzekering betreft zowel zaken die het voorwerp uitmaken van de algehele of particuliere onverdeeldheid als de privatieve zaken.

De verzekering moet niet alleen de materiële schade aan het gebouw toegebracht, dekken, maar ook het verlies van genot, het verhaal van huurders en bewoners, het verhaal van de burens van het gebouw en het wederzijds verhaal tussen de mede-eigenaars. De polis moet de verzaking aan het verhaal tegen de mede-eigenaars, die zelf de privatieve delen die hen toebehoren bewonen, de leden van hun familie die met hen wonen en de personen in hun dienst, bevatten.

§ 2 – Het particulier mobiel van de mede-eigenaars of bewoners is niet begrepen in de gemeenschappelijke verzekering.

Hetzelfde geldt voor de verfraaiingen door de mede-eigenaars of bewoners aan hun appartement aangebracht.

§ 3 - De burgerlijke verantwoordelijkheid van elkeen der mede-eigenaars of bewoners van de loten wordt verzekerd door een polis gemeenschappelijk te onderschrijven door de mede-eigenaars met het oog op schade toegebracht aan derden.

§ 4 - De algemene vergadering bepaalt de verzekerde kapitalen. De eigenaars die menen dat deze kapitalen onvoldoende zijn mogen voor eigen rekening een bijkomende verzekering afsluiten op voorwaarde er de lasten van te dragen. Zij hebben alleen recht op de supplementaire vergoeding voortkomende van deze verzekering en beschikken er vrij over.

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

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd en volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten mededelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig art 577-6, § 3 BW. 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 41 – De buitengewone algemene vergaderingen:

De syndicus organiseert 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.

Artikel 42 – Samenstelling der algemene vergadering:

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

§ 2 – De samenstelling van de algemene vergadering wordt bepaald door de aanwezigheidslijst ondertekend door de mede-eigenaars bij het begin van de vergadering.

§ 3 - De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De syndicus kan nooit voorzitter van de algemene vergadering zijn, hij mag wel optreden als secretaris.

Artikel 43 – Stemmen:

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

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

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

Artikel 44 – Quorum – Meerderheid:

§ 1 - 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.

§ 2 - 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 medeëigendom waarvan ze houder zijn.

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

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

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

Artikel 47 – Notulen:

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

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register, die zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, zoals bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.

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

Artikel 48 – Kennisname van de archieven

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, 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 48 bis – Schriftelijke beraadslaging:

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

Artikel 48 ter - Vertalingen:

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Behoudens wat de statuten betreft, is het recht van de mede-eigenaar om een vertaling te krijgen van de documenten van de vereniging van mede-eigenaars slechts van toepassing op de documenten die worden opgesteld na de inwerkingtreding van de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

Sectie II – BEHEER:

Artikel 49 – De syndicus:

Wanneer de syndicus niet in het reglement van medeëigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere medeëigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Het is de algemene vergadering toegelaten aan de syndicus een vergoeding voor zijn werk uit te keren.

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

8° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

9° 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;

10° 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;

11° 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;

12° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

13° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) BW, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

14° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

15° 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;

16° 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;

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid BW, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

18° 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.

19° in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 51 – Machten van de syndicus:

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

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

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

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

Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de §§ 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

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

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

Artikel 52 quater - Ontbinding – vereffening

A. ONTBINDING

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

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

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

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

B. VEREFFENING

§ 1. De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

§ 2. Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van medeëigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

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

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

De akte bevat :

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

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

§ 5. Alle rechtsvorderingen tegen de medeëigenaars, de verenigingen van medeëigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in § 4.

Artikel 52 quinquies - Tegenstelbaarheid

a) De basisakte en het reglement van medeëigendom, die de statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

erfgenamen en rechtshebbenden te welken titel ook; zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor

Huidig reglement kan niet gewijzigd worden dan met de meerderheid en in de voorwaarden dat het volgens het geval bepaalt

De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door overschrijving op het hypotheekkantoor.

§ 2 – Huidig reglement kan aangevuld worden door particuliere reglementen, voorschriften, beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, die niet van zakelijk statuut zijn en waarvan de overschrijving op het hypotheekkantoor niet vereist is.


Het eerbiedigen van deze reglementen, voorschriften en beslissingen moet in al de akten van overdracht aan personen die eigenaar worden van een lot, evenals in al de huurcelen afgesloten met de huurders, opgelegd worden.

§ 3 – Het huidig reglement van mede-eigendom, de particuliere reglementen, hun wijzigingen, de voorschriften en beslissingen van de algemene vergaderingen der mede-eigenaars, evenals de plannen die aan deze gehecht of waarnaar verwijzen in deze, vormen tesamen de statuten van het gebouw. Zij moeten de ene in functie van de andere geïnterpreteerd worden.

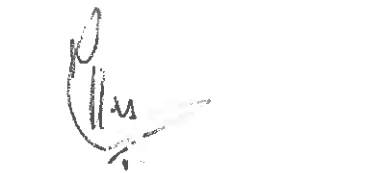
Artikel 54 – Woonstkeuze


Door elke mede-eigenaar wordt uit volle recht woonstkeuze gedaan op zijn adres, tenzij hij aan de zaakvoerder een andere woonstkeuze in het gerechtelijk arrondissement van de ligging van het goed heeft betekend.


FOUBERT DANIEL


VERBERCKMOES
Magdalena

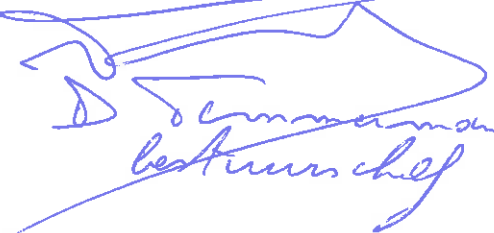

Florence
De Jape


Notary


Stas Yvette

Geregistreerd te Eeklo op 26 -08- 2014
elf bladen per verzendingen
Boek 6/149 blad 44 vak 2
Ontvangen: vijftig euro (50,00 EUR)

Voor de adviezen a.o.


Notary
bestuurder