

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

**Antwerpse Steenweg 113
9100 SINT-NIKLAAS**

Ondernemingsnummer:

Het jaar NEGENTIENHONDERD ZEVEN EN TACHTIG, de EEN EN TWINTIGSTE JULI.

Voor ons, Meester Emiel Kamiel Jan Marie REYNS, notaris te standplaats Stekene,

VERSCHEEN:

Mevrouw Elisabeth Joanna Maria Josepha VAN DEN BRANDT, zonder beroep, geboren te Turnhout op dertig maart negentien honderd en veertien, weduwe van de heer Henricus Maria Renata JANSSENS, gehuisvest te Sint-Niklaas, Hendrik Heymanplein nummer 30.

Welke verschijnende ons voorafgaandelijk de basisakte, het voorwerp uitmakend van deze akte, heeft uiteengezet hetgeen volgt:

Voorafgaandelijke uiteenzetting.

De verschijnende is eigenares van een open garage met koer op en met grond te SINT-NIKLAAS, nabij de Antwerpse Steenweg, ten kadaster bekend onder de sectie D nummer 1483/R/2, groot drie aren drie en zestig centiare, begrijpende zes autostaanplaatsen – peinture genummerd van 6 tot en met 11.

Oorsprong van eigendomsrecht

Het hiervoor beschreven eigendom behoorde oorspronkelijk met andere in volle eigendom toe aan de huwgemeenschap welke bestaan heeft tussen genoemde dame Van den Brandt en wijlen haar echtgenoot de heer Henricus Janssens voornoemd om de gebouwen nieuw te hebben laten oprichten op grond onder grotere oppervlakte verkregen ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Verlinden te Sint-Niklaas, met tussenkomst van notaris Jan Verstraete te Sinaai, op een en twintig oktober negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op negen december daarna, boek 2517, nummer 1.

De heer Henricus Janssens in leven zonder beroep, wonende te Sint-Niklaas, is overleden te Antwerpen op acht mei negentienhonderd tachtig, nalatende voor enige wettige voorbehouden erfgenamen zijn vier kinderen behouden uit zijn gezegd huwelijk met dame Elisabeth Van den Brandt, met name Janssens 1) Franciscus Anne Maria, nijveraar, te Sint-Niklaas – 2) Maria Joanna Rosa, zonder beroep, echtgenote van Lenssens Reinold Martin Marie, te Sint-Niklaas – 3) Rosa Marleen Joseph, zonder beroep, echtgenote van Smet William Martha Marcel te Temse – 4) Elsa Maria Pierre, zonder beroep, echtgenote van Meerbergen Paul Octaaf Ursula, te Antwerpen; onder voorbehoud van één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik zijner nalatenschap toekomende aan zijn hem overlevende voornoemde echtgenote, krachtens een akte schenking onder levende tussen echtgenoten verleden voor notaris Muller destijds te Sint-Gillis-Waas op zestien maart negentien honderd één en vijftig.

De echtgenoten Janssens-Van den Brandt waren gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwcontract. Bij akte dading opgemaakt door ondergetekende notaris houder der minuut, en notaris Johan Verstraete te Sinaai (Sint-Niklaas) de data twintig april negentienhonderd drie en tachtig, heeft de heer Franciscus Janssens voornoemd al zijn roerende en onroerende erfrechten, zonder enige uitzondering, in de nalatenschap van zijn vader voornoemde heer Henricus Janssens afgestaan en overgedragen, om ervan te genieten en er over te beschikken in volle eigendom met terugwerkende kracht vanaf het overlijden van genoemde heer Henricus Janssens, aan zijn moeder dame Elisabeth Van den Brandt voornoemd; deze akte werd overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op twee en twintig april negentienhonderd drie en tachtig, boek 2207, nummer 20.

Bij akte dading opgemaakt door ondergetekende notaris op twintig mei negentienhonderd drie en tachtig, hebben de dames Janssens 1° Maria - 2° Rosa – 3° Elza allen voornoemd, al hun roerende en onroerende erfrechten zonder enige uitzondering, in de nalatenschap van hun vader voornoemd heer Henricus Janssens, afgestaan en overgedragen, om ervan te genieten en erover te beschikken in volle eigendom met terugwerkende kracht vanaf het overlijden van de genoemde heer Henricus Janssens, aan hun moeder Elisabeth Van den Brandt, voornoemd; deze akte werd overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te

Dit voorbehoud kan voor de verschijners nog de verplichting bij te dragen tot het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren noch enige welkdanig verantwoordelijkheid meebrengen.

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

Erfdienstbaarheden:

Verschijnende verklaart dat het eigendom met volgende erfdienstbaarheden is belast:

1. In voordeel van de naamloze vennootschap Intercom (thans Intergem) of haar eventuele latere rechthebbenden, met een recht van overweg zowel boven- als ondergrond over de strook A-B-I-M-L-K-H-G aangegeven op het plan gehecht aan de basisakte van het appartementsgebouw te Sint-Niklaas, Antwerpse steenweg 127 opgemaakt door notaris Jan Verstraete destijds te Sinaai op vier en twintig juli negentienhonderd negen en zestig.

2. In de akte verkoop verleden voor notaris Verstraete te Sinaai op veertien september negentienhonderd een en tachtig inzake verkoop van fabriek aan PVBA Janssens Sportwear te Sint-Niklaas staat letterlijk bedongen:

“- het hierbij verkochte eigendom heeft eeuwig en onvergeld recht van overgang en doorgang over het gedeelte koer en over de doorrij, onder het appartementsgebouw Antwerpse steenweg nummer 127, welk deel koer en doorrij op het hier aangehechte plan respectievelijk rood en donkerblauw gekleurd staan; dit recht geldt evenwel voor voetgangers, fietsers, motorfietsers, personenwagen en lichte vrachtwagens; indien later het hierbij verkochte eigendom zou gesplitst worden, zal het eventueel afgesplitste deel, gelegen achter de huizen, dragend thans de nummer 97 en 125, géén gebruik kunnen maken van het recht van over- en doorgang waarvan sprake;

- Het verkochte eigendom heeft ook het recht zich over voormeld deel koer en doorrij te bevoorraden wat betreft water, elektriciteit, gas en andere – thans bestaande of toekomstige – nutsvoorzieningen, dit zowel boven- als ondergronds; hiertoe zullen steeds de nodige werken kunnen uitgevoerd worden, zowel wat betreft de aanleg als het onderhoud; langs de percelen waarvan sprake zullen tevens de nodige aflopen voor afvalwaters naar de openbare riool kunnen geplaatst worden of behouden blijven; indien thans toevoeren of afvoeren zouden bestaan op andere delen van het thans niet verkochte eigendom en dit ten gerieve van het bij deze akte verkochte pand, dan zullen deze mogen behouden blijven en in stand gehouden worden;

- Ten voordele van het verkochte eigendom wordt tevens een vaste autostaanplaats ter beschikking gesteld van de overdekte garages, aangeduid op het aangehecht plan; de standplaats mag kosteloos worden gebruikt door de gebruiker of huurder van het fabriekspand gedurende een periode van negen en negentig jaar, ingaande op één juli negentienhonderd één en tachtig;

Zij lag evenwel slechts worden gebruikt voor een personenwagen of lichte bestelwagen;”

Deze autostaanplaats staat op schets in bijlage gefigureerd, onder nummer zes.

3. Het eigendom, voorwerp van onderhavige akte, heeft eenzelfde recht van over- en doorgang met andere erfdienstbaarheden als hierboven sub 2 en is tevens op zelfde wijze belast.

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 verschijnende.

Bevestiging:

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

WAARVAN AKTE:

Gedaan en verleden te Sint-Niklaas, datum als ten hoofde vermeld.

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

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 – Privatieve zaken:

Artikel 9 – Principen:

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

Artikel 10 – Afstand in eigendom van gedeelte van een lot:

Het is aan de eigenaar verboden een deel van een lot af te staan in eigendom ter uitzondering van een autostaanplaats waarbij aan mede-eigenaars een recht van voorkoop gedurende een maand wordt verleend.

Artikel 11 – Vereniging van loten – verbinding van naburig eigendom:

Verbindingen tussen twee of meerdere loten behorend aan eenzelfde eigenaar mogen worden tot stand gebracht mits zich te schikken naar artikel 14 § 1. Een eigenaar mag eveneens, doch alleen met de goedkeuring van de algemene vergadering, een verbinding tot stand brengen tussen zijn loten en zijn naburig eigendom dat geen deel uitmaakt van het onroerend goed, voorwerp dezer.

Artikel 12 – Privatieve elementen die de mede-eigendom aanbelangen:

§ 1 – Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of van uit de gemene delen binnen het gebouw, te wijzigen.

§ 2 – De onderhoudswerken van de elementen waarvan sprake onder 1 gebeuren volgens de beschikkingen van artikel 22.

Artikel 13 – Werken aan de privatieve delen:

§ 1 – Wanneer werken, hetzij binnen een lot of zijn privatieve bijhorigheden, hetzij aan privatieve afhankelijkheden, de stevigheid van de gemene zaak of het esthetische uitzicht ervan zouden aanbelangen, is de eigenaar verplicht de syndicus hiervan in kennis te stellen en hem de plans van de vooropgezette werken voor te leggen.

De syndicus zal alsdan de zaken voorleggen aan de architect van het gebouw.

De algemene vergadering of de raad van mede-eigendom, zo die daartoe gemachtigd werd, mogen eisen dat de werken zouden uitgevoerd worden onder toezicht van de architect. De honoraria van deze laatste zijn ten laste van de belanghebbende mede-eigenaar.

Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade door de uitvoering van de werken teweeggebracht.

De werken mogen niet ondernomen worden voor het advies van de architect of bij gebreke daaraan, voor de termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de overmaking van de plans aan de syndicus.

§ 2 – Wanneer eigenaars nalaten noodzakelijke werken aan hun eigendom uit te voeren en door hun niets doen de andere loten of het gemeenschappelijk goed aan schade of gelijk welk ander nadeel blootstellen, heeft de syndicus alle machten om ambtshalve tot de dringende herstellingen in hun privatieve lokalen te doen overgaan op kosten van de ingebreke zijnde mede-eigenaars. De werken worden toevertrouwd aan aannemers door de mede-eigenaars aanvaard, zoals gezegd in artikel 22.

Artikel 14 – Verhuring:

§ 1 – De autostaanplaatsen mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en vermogende personen.

§ 2 – De verhuring van kwestieuze autostaanplaatsen is toegelaten.

§ 3 – De eigenaars zijn er toe gehouden de letterlijke tekst van de artikels 13 tot 22 van huidig reglement in de huurcontracten die zijn met hun huurders afsluiten, over te nemen, ofwel deze tekst aan hun huurcontracten aan te hechten. De huurcontracten moeten de huurders verplichten de beschikkingen in deze artikels vervat, de wijzigingen die er aan zouden gebracht worden, evenals de instructies gegeven door en de beslissingen genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars en die hun zouden kunnen aanbelangen, te eerbiedigen.

§ 4 – De eigenaars moeten hun huurders de verplichtingen opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burens, voldoende te verzekeren.

§ 5 – Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten (vb verhuring) die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 22 – Uitzicht van het gebouw:

§ 1 – De algemene vergadering bepaalt de plaats waar de aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van de autostaanplaatsen mogen aangebracht worden.

Het model wordt door de algemene vergadering aangenomen.

§ 2 – Het schilderwerk aan de gevels, zowel voor- als achtergevels, inbegrepen de ramen, leuning, zonneblenden en garagedeuren moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen in een door de algemene vergadering opgemaakt plan onder toezicht van de syndicus.

Artikel 23 – Schade toegebracht door een mede-eigenaar of aangestelde van de gemeenschap:

De herstelling van de schade, toegebracht aan de goederen van een mede-eigenaar door een zaak of een aangestelde van de gemeenschap van de mede-eigenaars; wordt door alle mede-eigenaars gedragen.

Artikel 24 – Verhaal tussen de mede-eigenaars – rechtsgedingen:

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

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

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

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

VIERDE HOOFDSTUK : GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN.

Sectie 1 – LASTEN:

Artikel 25 – Opsomming van de lasten:

De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen de noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de delen in onverdeeldheid, de verbruikskosten van de delen in onverdeeldheid, de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de gemeenschap die in het ongelijk werd gesteld, de verzekeringspremies van de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke verantwoordelijke der mede-eigenaars, de kosten voor de heropbouw van het vernietigd gebouw. Deze kosten en uitgaven worden tussen de mede-eigenaars verdeeld zoals hierna gezegd.

Artikel 26 – Verdeling van de lasten betreffende de algehele onverdeeldheid:

De aan deze mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat 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 27 – Verdeling der lasten van de particuliere onverdeeldheid:

Het verbruik van elektriciteit zal elk jaar aan de hand van de rekeningen per één februari worden vastgesteld voor het verlopen jaar. Dit verbruik zal worden gedragen door de eigenaar van de zes autostaanplaatsen, elk voor één zesde deel.

Artikel 28 – Kuiskosten:

Alle kosten voor het kuisen van de gemene delen van het gebouw zullen gedragen worden door de eigenaars elk voor zijn deel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 29 – 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.

2° De oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van mede-eigeners 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° 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° de door de vereniging van mede-eigeners 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 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-eigeners 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.

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

e) De kosten voor de mededeling van hoger aangehaalde te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

f) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° Is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigeners 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-eigeners 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.

g) Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallige 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 achterstallige 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 achterstallige aan de overdrager betalen.

Artikel 32 – Gedwongen inning van gemeenschappelijke kosten:

§ 1 - Indien de mede-eigeners 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;

In dit geval herneemt elke eigenaar zijn privatieve delen en de rechten van deze die zich tegen de heropbouw verzetten worden publiek verkocht in eenzelfde zitting.

§ 2 – Ingeval van heropbouw van het gebouw, wordt de vergoeding door de mede-eigenaars ontvangen, besteed tot de heropbouw volgens de oorspronkelijke plannen, behoudens tegenstrijdige beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars beraadslagend volgens artikel 44.

De algemene vergadering duidt de speciale volmacht drager aan, belast met de inning van de vergoeding voor wederopbouw.

§ 3 – Indien de vergoeding voor wederopbouw onvoldoende is voor de heropbouw van het gebouw, valt het supplement ten laste van de mede-eigenaars in verhouding van hun respectievelijke rechten in de algehele en particuliere onverdeeldheden.

Het supplement is eisbaar binnen de drie maanden van de beslissing van de algemene vergadering. Indien de storting niet gedaan wordt binnen de voorziene termijn, zullen de voorziene bedragen uit volle recht en zonder ingebrekestelling intrest opbrengen tegen de wettelijke intrestvoet in burgerlijke zaken.

De mede-eigenaars die in gebreke blijven binnen de voorziene termijn hun aandeel in de kosten van wederopbouw te wijten, zijn er toe gehouden, binnen een nieuwe termijn van drie maanden, aan de mede-eigenaars die het vragen, al hun rechten in het onroerend goed af te staan, onder voorbehoud van hun aandeel in de vergoeding voor wederopbouw.

Bij gebreke aan akkoord tussen de partijen, wordt de prijs van de afstand vastgesteld door een expert bij gemeen akkoord tussen de belanghebbende benoemd, of bij gebrek aan gemeen akkoord omtrent de benoeming van een expert, door de Voorzitter der Rechtbank van Eerste Aanleg van het arrondissement op verzoek van de meest naarstige partij.

ZESDE HOOFDSTUK : BEHEER VAN HET GEMEENSCHAPPELIJKE DOMEIN:

Sectie I : ALGEMENE VERGADERING

Artikel 38 - Machten:

De algemene vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw. Haar beslissingen, regelmatig genomen, verbinden de mede-eigenaars inbegrepen deze die afwezig zijn of die zich tegen de beslissingen hebben verzet, in de hierna vermelde voorwaarden.

De algemene vergadering, verenigt al de mede-eigenaars zonder onderscheidt.

Artikel 39 - Statutaire algemene vergadering

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden binnen de eerste vijftien dagen van de maand juli of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. 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 bijeenroeping die worden verzonden naar het laatste door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen 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 meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig 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 40 – De buitengewone algemene vergaderingen:

bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor all treffende bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beweer die de syndicus kan stellen zoals bepaald in de in artikel 577-8, § 4, 4° BW;

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

2° Bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;

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 BW;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid BW, 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.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de medeëigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom.

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

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

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

Artikel 45 – Volmachten:

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 46 – 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.

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.

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

Artikel 49 – Opdracht van de syndicus

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

- 1° De algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;
- 2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, §3 BW;
- 3° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 5° 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;
- 6° de vereniging van medeëigenaars, 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 maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;
- 7° dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris 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.
- 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 mee 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;

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

Artikel 51 bis – Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald. Diens taak bestaat erin om de boekhouding, afrekening, balans en rekening in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren en hierover verslag uit te brengen tijdens de algemene vergadering.

HOOFDSTUK 6 BIS - RECHTSVORDERINGEN – ONTBINDING / VEREFFENING - TEGENSTELBAARHEID – TENUITVOERLEGGING

Artikel 51 ter: Rechtsvorderingen

- a) Ieder beding van de statuten dat de rechtsmacht om geschillen die zouden rijzen in verband met de toepassing van de artikelen 577 – 3 tot en met 577-14 BW aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.
- b) De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder. 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.
- c) Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.
- d) De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.
- e) Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.
- f) Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.
- g) Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.
- 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.

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

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

Artikel 51 sexies -Tenuitvoerlegging

a) De tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

b) Van iedere aansprakelijkheid bevrijd is de mede-eigenaar die een vordering instelt om hierna volgende redenen en wiens eis niet wordt afgewezen:

1° verzoek tot gelasting van een bijeenroeping van een algemene vergadering ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen in geval de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen; of

2° verzoek tot het bekomen van toestemming om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, of

3° verzoek tot het bekomen van toestemming 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.

c) De mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

e) de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

f) Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

ZEVENDE HOOFDSTUK – VERSCHIEDENDE BESCHIKKINGEN:

Artikel 52 – Zakelijk statuut en persoonlijke reglementen

§ 1 – Al de beschikkingen van huidig reglement moeten beschouwd worden als zijnde van zakelijk statuut. Zij verplichten al de eigenaars van onverdeelde aandelen in het voorschreven onroerend goed, evenals hun 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.


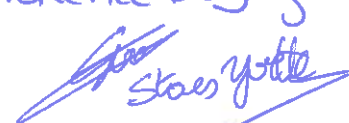
§ 3 – Het huidig reglement van mede-eigendom, de particuliere reglementen, hun wijzigingen, de voorschriften en beslissingen van de algemene vergaderingen der mede-eigenaars, evenals de plannen die aan deze gehecht of waarnaar verwijzen in deze, vormen tesamen de statuten van het gebouw. Zij moeten de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


Artikel 53 – 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.


FONDÉAT DANIEL


VERBERCKMAES
Magalena


Florence De Jonge

Stoes yotte


E. Heijnders