

RESIDENTIE BARONDINA

Baron Dhanisstraat
(volgens basisakte hoek Beekstraat en Baron D'Hanisstraat)
9100 Sint-Niklaas
0525.636.169

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

HET JAAR NEGENTIENHONDERD ZESSENZEVENTIG.
De TIENDE JUNI.

Voor ons, OCTAAF VERLINDEN, notaris te Sint-Niklaas.

Is verschenen:

De Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de benaming "FIRMA ALBERT MONSIEUR" gevestigd te Sint-Niklaas, Driegaaienstraat 23, opgericht bij akte verleden voor notaris Jean Back, te Sint-Niklaas, op zestiende februari negentienhonderd eenenzestig, verschenen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad, op één maart nadien, onder nummer 3.763.

Alhier vertegenwoordigd door de heer Willy Van Buynder, nijveraars, wonende te Sint-Niklaas, Driegaaienstraat 23, zaakvoerder van gemelde vennootschap, handelende overeenkomstig artikel 12 van de statuten.

Welke verschijnende ons de volgende uiteenzetting heeft gegeven:

De vennootschap-verschijners verklaart eigenares te zijn van het volgend onroerend goed:

Een appartementsgebouw met afhangen en grond, begrijpende zeven appartementen en een collectieve autobergplaats begrijpende zeven garage-peintures, gestaan en gelegen te SINT-NIKLAAS, aan de hoek van de Beekstraat en de Baron D'Hanisstraat, gekadastréerd sectie E delen van nummers 1453/n, 1453/p en 1453/q, groot driehonderd en negen vierkante meter, negenentachtig vierkante decimeter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven onroerend goed aan de vennootschap-verschijnster in volle eigendom toebehorende, om de gebouwen nieuw te hebben opgericht op grond door haar aangekocht jegens de stad Sint-Niklaas, krachtens proces-verbaal van toewijzing gesloten door het ambt van de ondergetekende notaris, op zes november negentienhonderd drieënzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde, de veertiende november daarna, boek 582 nummer 30.

BASISAKTE

Zelfde vennootschap heeft ons, notaris, verzocht authentiek akte op te stellen van het opgerichte gebouw, vanaf de eigendomsoverdracht van de eerste kavel, te plaatsen onder het stelsel van de mede-eigendom, in overeenstemming met artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek, thans zijnde de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

BOUWTOELATING

De bouwvergunning werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen der stad Sint-Niklaas, de zevende juni negentienhonderd vierenzeventig, onder bedinging: 1) de voorwaarden gesteld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven; 2) de bouwlijn te volgen aangegeven door de heer Stas ingenieur; 3) het gebouw op te richten zoals aangeduid op het plan; 4) de heer landmeter van het kadaster in kennis te stellen van de uitgevoerde werken, binnen de maand na de voltooiing.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I.- BESCHRIJVING EN SPLITSING VAN HET GOED

Het eigendom bestaat uit een gelijkvloers en twee verdiepingen.

Artikel één.- Privatieve delen:

Op het gelijkvloers:

- a) zeven autobergplaatsen gemerkt van één tot en met zeven.
- b) Een appartement gemerkt A, omvattende: inkomhall – living – keuken – badkamer met W.C. – twee slaapkamers en koer
- c) Een bergplaats met zeven bergingen gemerkt van één tot zeven

Op de eerste verdieping:

- a) een appartement gemerkt B, omvattend: inkomhall – living met terras – badkamer met W.C. – bergplaats – twee slaapkamers waarvan een met terras aan achterkant
- b) een appartement gemerkt C, omvattende: inkomhall – living met terras – badkamer met W.C. – een slaapkamer – bergplaats – keuken
- c) een appartement gemerkt D, omvattende: inkomhall – living – living met terras – keuken – bergplaats – badkamer met W.C. – twee slaapkamers waarvan een met terras aan achterkant

Op de tweede verdieping

- a) een appartement gemerkt E, omvattende: inkomhall – living – keuken – badkamer met W.C. – bergplaats – twee slaapkamers waarvan een met terras aan achterkant
- b) een appartement gemerkt F, omvattende: inkomhall – living met terras – badkamer met W.C. – een slaapkamer – bergplaats – keuken.
- c) Een appartement gemerkt G, omvattende: inkomhall – living met terras – keuken – bergplaats – badkamer met W.C. – twee slaapkamers waarvan één met terras op achterkant.

Artikel twee.- Gemene delen

- de grond waarop het gebouw is opgericht en de onbebouwde grond
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte en ruw metselwerk;
- de buizen van de riolering en putten;
- de algemene leidingen van gas en elektriciteit, water en telefoon;
- de windvang;
- de inkomhall met installatie van parlofoon, deuropener, kast voor stroom met leidingen en vloermat;
- de trapzaal met trappen, gaande naar de appartementen;
- de aera's of verluchtingspijpen, gaande van het gelijkvloers tot op het dak, evenals de afvoerbuizen;
- het dak boven de appartementen met de open parkeerruimte met zijn bedekking en in het algemeen alle delen bestemd voor het gemeenschappelijk gebruik der mede-eigenaars.

Artikel drie.- Tabel der aandelen in de gemene delen

Aan ieder der privatieve appartementen is in onverdeeldheid verbonden een zeker aantal aandelen in de hierboven genoemde gemene delen en wel in de volgende verhouding:

Gelijkvloers:

Het appartement gemerkt A: honderd achtenzeventig/duizendsten in de gemene delen,
waaronder de grond: 178/1000

Eerste verdieping:

Het appartement gemerkt B: honderd drieënveertig/duizendsten in de gemene delen,
waaronder de grond: 143/1000

Het appartement gemerkt C: honderd achtentwintig/duizendsten in de gemene delen,
waaronder de grond: 128/1000

Het appartement gemerkt D: honderd veertig/duizendsten in de gemene delen,
waaronder de grond: 140/1000

Tweede verdieping:

Het appartement gemerkt E: honderd drieënveertig/duizendsten in de gemene delen,
waaronder de grond: 143/1000

Het appartement gemerkt F: honderd achtentwintig/duizendsten in de gemene delen,
waaronder de grond: 128/1000

Het appartement gemerkt G: honderd veertig/duizendsten in de gemene delen,
waaronder de grond: 140/1000

Totaal: duizend/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond: 1000/1000

De aandelen in de gemene delen van de autobergplaatsen, elk twintig vierkante meter tweeënzestig vierkante decimeter groot zijn begrepen in de gemene delen van elk appartement.

Artikel vier.- Situering der appartementen en autobergplaatsen

De inrijpoorten van de autobergplaatsen één tot en met zes bevinden zich op het gelijkvloers langs de Beekstraat en de in de inrijpoort van autobergplaats nummer zeven langs de Baron Dhanisstraat, wanneer men dit met het gezicht vanaf de straat aankijkt, alsmede de bergingen op het gelijkvloers.

De appartementen B en E bevinden zich aan de linkerzijde van het gebouw, wanneer men dit met het gezicht vanuit de straat bekijkt.

De appartementen C en F bevinden zich in het midden van het gebouw, wanneer men dit met het gezicht vanuit de straat bekijkt.

De appartementen D en G bevinden zich aan de rechterzijde van het gebouw, wanneer men dit met het gezicht vanuit de straat bekijkt.

Artikel vier bis. – Vereniging van mede-eigenaars

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Barondina**" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid. De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.

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

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering, ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiseres als verweerster. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Rechtsvorderingen – Openbaarheid – Tegenstelbaarheid en overdracht

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

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.

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

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

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

2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

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

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

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

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

6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

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

7. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissingen neemt.

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

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

9. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

Tegenstelbaarheid.

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

Ontbinding van de vereniging.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeltheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

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

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

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

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

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

De afsluiting zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten :

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

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

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

Artikel vijf.- Gemeenheid van scheidingsmuur

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid “Firma Albert Monsieur”, verschijnende in deze, behoudt zich de mede-eigendom voor van de scheidingsmuren tussen het opgerichte gebouw en de aanpalende goederen, doch enkel voor wat betreft het gedeelte dezer muren dat gemeen kan gemaakt worden tengevolge van het gebruik dat geburen ervan zouden maken.

Zij zal over dit recht van mede-eigendom kunnen beschikken naar goeddunken. Bijgevolg zullen alle gebeurlijke overnemingsprijzen voor de gemeenheid van deze muren aan de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid “Firma Albert Monsieur” ten goede komen.

Zolang voornoemde vennootschap mede-eigenares is van de gemeenschap der scheidingsmuren, zullen alle posten van onderhoud, herstelling en gebeurlijke heropbouw, niettemin ter uitsluitende last zijn van de eigenaars der appartementen en autobergplaatsen en zal voornoemde vennootschap slechts een aandeel in voornoemde kosten dragen in verhouding tot het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals hoger gezegd onder artikel drie, waarvan ze mede-eigenares zou zijn.

Dit voorbehoud brengt aan voornoemde vennootschap niet de minste verantwoordelijkheid mee tegenover wie ook. De mede-eigenaars verbinden zich kosteloos, hun noodzakelijke medewerking te verlenen voor deze onderneming.

Artikel zes.- Zakenrechterlijk statuut

De maatschappij-verschijnster voornoemd verklaart de verdeling van het gebouw door te voeren in autobergplaatsen en appartementen zoals hoger beschreven in hoofdstuk I.

Deze wilsuiting, geakteerd in huidige akte, scheidt van nu af de privatieve plaatsen in onderscheidelijke eigendommen, waarvan elk het voorwerp kan zijn van eigendomsrecht onder levenden of tengevolge van overlijden of van gelijk welk contract.

Elk van de privatieve appartementen omvat:

- a) een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom;
- b) een zeker aantal aandelen in de gemene delen van het gebouw, bestemd tot gemeenschappelijk gebruik, voorwerp van mede-eigendom. Overeenkomstig de wet, zijn de gemeenschappelijke delen niet vatbaar voor splitsing. Zij kunnen niet

worden vervreemd of met zakelijke rechten, waaronder hypotheek, bezwaard of in beslag genomen, dan samen met het privatieve appartement en slechts voor het aantal aandelen in de gemeenschappelijke zaken eraan verbonden.

HOOFDSTUK II.- PRIVATIEVE ZAKEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Artikel zeven.- Privatieve zaken: principe

De gedeelten van het gebouw, bestemd voor het uitsluitelijke gebruik van een eigenaar, maakt een eigendom uit ten private titel.

Artikel acht.- Samenstellende bestanddelen

Elk privaat gedeelte van het gebouw omvat volgende samenstellende bestanddelen:

- muur- en plafondbezettingen, bekleding en betegeling;
- de vloeren en andere bekledingen;
- de ramen met glaswerk en eventuele zonblindes;
- de inkomdeur en de deuren binnen het appartement;
- de sanitaire apparaten en installaties;
- de schrijnwerkerij en het fijn ijzerwerk;
- de leidingen, voor zover zij zich binnen het appartement bevinden, waaronder installatie van parlofoon en deuropener en bel;
- volgende voorwerpen, zich bevindend buiten het appartement: de bel aan de inkomdeur van het appartement, drukknop en naamplaatje, de brievenbus in de inkomhall;
- verder alles wat zich binnen het appartement bevindt en ten persoonlijke titel gebruikt wordt.

Artikel negen.- Gemeenschappelijke zaken: principe

De gedeelten van het gebouw, bestemd tot het gemeenschappelijk gebruik van verschillende eigenaars, maken een onverdeeld mede-eigendom uit onder alle mede-eigenaars.

Artikel tien.- Samenstellende bestanddelen

Deze werden opgesomd in artikel twee hogerbeschreven.

HOOFDSTUK III.- RECHTEN EN VERPLICHTINGEN OP PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

A. Privatieve zaken

Artikel elf.- Principen

Elke eigenaar heeft het recht over zijn eigendomsrecht te beschikken en het ten volle te genieten binnen de perken, voorzien door de wet en huidig reglement.

Nochtans mag het uitzicht van het gebouw vanuit de straat niet gewijzigd worden.

Al wat stijl en buitenharmonie aangaat, zelfs al geldt het private delen, zoals bijvoorbeeld ramen, vensters, rolluiken, zonneblinden, valt onder de bevoegdheid van de algemene vergadering.

Het formaat van de naamplaatjes aan parlofoon en deuren en bellen, zal bepaald worden door de syndicus.

De gordijnen aan de ganse voorgevel zullen wit en doorschijnend moeten zijn en de gehele hoogte en lengte van de vensters bedekken.

Zonneblinden zullen alle dezelfde kleur moeten hebben.

Niemand zal aan een venster enig uitsteekteken of voorwerp, zoals uithangbord, publiciteit of huishoudelijke voorwerpen mogen vastmaken, teneinde het ordelijk uitzicht van het gebouw niet te schaden.

Artikel twaalf.- Bewoning en onderhoud

Iedere bewoner moet het appartement bewonen als een goed huisvader. Hij moet zorgen dat de rust van het eigendom op geen enkel ogenblik gestoord wordt, noch door hemzelf, noch door zijn familieleden, dienstboden, huurders of bezoekers.

Ieder appartement mag slechts betrokken worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot het aantal slaapkamers van het appartement.

Bij niet naleving van deze verplichting, kan de algemene vergadering beslissen aan deze toestand een einde te maken, ofwel een forfait bepalen lastens de bewoners, voor de verhoging van de gemeenschappelijke lasten alzo veroorzaakt.

Het gebruik van muziekinstrumenten is toegelaten, voor zover de andere bewoners hierdoor niet gestoord worden.

Elektrische toestellen moeten voorzien zijn van een anti-parasiet stelsels.

De mede-eigenaars moeten de schouwen doen vegen die afhangen van de lokalen door hen gebruikt, telkenmale als het nodig is en tenminste eenmaal per jaar. Zij dienen de bewijzen daarvan aan de syndicus voor te leggen.

Artikel dertien.- Verhuring

De appartementen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en goeode personen.

De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen, het huurrisico en hun verantwoordelijkheid tegenover de mede-eigenaars van het gebouw te laten verzekeren.

De eigenaar is gehouden in het huurceel de huurder de verplichting op te leggen, zich te schikken naar de beschikkingen van de basisakte en de beslissingen van de algemene vergaderingen. Indien de huurder gemelde verplichtingen niet nakomt, is de eigenaar gehouden het huurceel te verbreken na verwittiging door de syndicus.

Het huurceel dient de verplichting in te houden dat de huur niet mag voortverhuren of zijn huurrecht afstaan, zonder toestemming van de verhuurder.

Artikel veertien.- Binnenverdeling

Ieder eigenaar mag de binnenverdeling van zijn appartement wijzigen, zonder de stevigheid van het gebouw aan te tasten.

In dit laatste geval zal hij zijn plannen dienen voor te leggen aan de syndicus, die de architect hiervan inzage verleent.

De architect van het gebouw beslist of de werken al dan niet mogen uitgevoerd worden.

De eigenaar kan in beroep gaan tegen een ongunstige beslissing bij een buitengewone algemene vergadering, waarop de architect verslag uitbrengt.

De werken worden uitgevoerd onder toezicht van de architect, wiens honoraria ten laste blijft van de eigenaar.

Artikel vijftien.- Vrij beroep

De uitoefening van een vrij beroep of kantoor is toegelaten, op voorwaarde dat hierdoor niet geschaad wordt aan de standing van het gebouw en voor zover dit geen abnormale hinder meebrengt voor de andere bewoners. Indien voor de uitoefening van een vrij beroep, de gemeenschappelijke lasten abnormaal zouden verhogen, zullen de lasten gedragen worden door de beoefenaar ervan, volgens een forfait vastgesteld door de algemene vergadering.

D. Gemeenschappelijke zaken

Artikel zestien.- Principen

De bewoners zullen de gemeenschappelijke zaken gebruiken overeenkomstig hun bestemming.

Derhalve zullen zij de normale doorgang in gangen, trapzalen en andere gemeenschappelijke ruimten op geen enkele wijze mogen hinderen.

De schilderwerken, het onderhoud en de herstellingen van de gemeenschappelijke delen, geschiedt door de zorgen van de syndicus en onder toezicht van de raad van mede-eigendom, zo deze werd opgericht, volgens een plan opgemaakt door de algemene vergadering en op de tijdstippen door haar bepaald.

Iedere bewoner ondergaat, zonder vergoeding, de stoornis voortvloeiende uit de in dit artikel door de algemene vergadering regelmatig gedragen werken.

Artikel zeventien.- Verhaal tegen mede-eigenaars

Alleen de algemene vergadering is bevoegd een rechtsgeding in te spannen, hetzij om een mede-eigenaar te verplichten de basisakte na te leven, hetzij om een stoornis door een mede-eigenaar te doen ophouden.

Iedere mede-eigenaar afzonderlijk is gerechtigd dit rechtsgeding in te spannen, indien de algemene vergadering, na daartoe aangemaand te zijn, nalaat zelf op te treden.

HOOFDSTUK IV.- GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

A. Lasten

Samenstellende bestanddelen

De gemeenschappelijke lasten omvatten onder meer:

- de kosten van meubilering der gemene delen;
- de kosten van onderhoud, gebruik, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke zaken;
- de kosten van beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de premies van verzekering betreffende de gemeenschappelijke zaken en burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars;

- de schadevergoeding ten laste gelegd van de gemeenschap der mede-eigenaars wegens een fout;
- de gemeentelijke of andere lasten die ten laste gelegd worden van de gemeenschap der eigenaars en die niet gevestigd zijn op naam van elk mede-eigenaar afzonderlijk;
- in het algemeen alle kosten en lasten en schulden welke de gemeenschappelijke zaken aanbelangen.

Artikel achttien.- Bijdrage in de lasten

De mede-eigenaars dragen bij in de gemene lasten, in verhouding tot het aantal aandelen dat zij bezitten in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel drie.

I. Bij afwijking aan het beginsel in vorige alinea, worden de volgende kosten door elk der zeven appartementen gedragen, ieder voor één/zevende deel:

- a) de kosten van meubilering van de gemene delen;
- b) het elektriciteitsverbruik van de gemene delen;
- c) de kosten van schildering van voor- en achtergevel;
- d) het waterverbruik voor onderhoud van de gemeenschappelijke delen;
- e) het wekelijkse reinigen van de gemene delen, te weten: inkomhall, windvang en trapzaal van gelijkvloers tot hoogste verdieping;

II. Bij afwijking van de eerste alinea van huidig artikel, worden de kosten van elektriciteits- en waterverbruik door de mede-eigenaars van de appartementen gedragen, volgens het verbruik van de tellers (individueel te plaatsen door ieder mede-eigenaar).

Artikel negentien.- Wijziging in verdeling der lasten

Op ieder ogenblik mag de algemene vergadering bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen, de plaatsing of afschaffing van afzonderlijke tellers voor de algemene diensten, alsook de wijze van verdeling van de uitgaven die van de diensten afhangen, wijzigen.

Artikel twintig.- Herstellingen en werken

De herstellingen en werken, uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen, zijn verdeeld in drie categorieën:

a) dringende herstellingen: zoals gesprongen buizen van waterleiding, afvoerbuizen en goten, worden door de zorgen van de syndicus uitgevoerd, zonder voorafgaandelijke toestemming der mede-eigenaars.

b) noodzakelijke maar niet dringende herstellingen: deze kunnen worden uitgevoerd na beslissing van de algemene vergadering beslissend bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

c) niet noodzakelijke maar nuttige werken: deze kunnen allen uitgevoerd worden met toestemming van de algemene vergadering.

Artikel eenentwintig.- Afwezigheid van bewoner

De bewoner die afwezig is, moet de sleutel van al zijn lokalen in bewaring geven bij een mandataris die de omgeving van Sint-Niklaas bewoont.

De naam en de verblijfplaats van de mandataris dienen bekend gemaakt te worden aan de syndicus, zodat deze toegang heeft tot het appartement, voor dringende herstellingen aan gemene delen.

Artikel tweeëntwintig.- Betaling der gemene lasten

De syndicus int van elke mede-eigenaar een provisie voor het dekken van de gemeenschappelijke lasten. Het bedrag ervan wordt door de algemene vergadering bepaald.

De syndicus overhandigt jaarlijks aan ieder mede-eigenaar de afrekening.

De betaling ervan geschiedt binnen de veertien dagen, afgezien van mogelijke betwistingen. De gestorte provisies mogen niet als betaling aangewend worden.

De algemene vergadering kan beslissen een reservefonds aan te leggen om te voorzien in buitengewone uitgaven. Zij bepaalt de bestemming van dit fonds en de wijze van belegging tot aan haar uitgave.

Indien een mede-eigenaar weigerde zijn aandeel te betalen, kan de syndicus, zonder ingebrekestelling, de levering van water, elektriciteit van de in gebreke blijvende mede-eigenaar doen afsnijden en persoonlijk de huishuur, toekomend aan zelfde mede-eigenaar, innen tot beloop van het door de ingebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigd bedrag.

Dit beding is essentieel en onverbidlijk.

Ieder mede-eigenaar verleent van nu af en voor dan, contractueel en onherroepelijk volmacht aan de syndicus, bedoelde bedragen te innen ingeval hij in gebreke zou zijn tegenover de gemeenschap.

De syndicus geeft geldige kwijting van de bedragen die hij van de huurder ontvangt in bedoeld geval.

De mede-eigenaar die zich door gelijk welke middel verzet tegen de betaling van wat hij verschuldigd is aan de gemeenschap loopt een boete op van achthonderd frank per dag vertraging. Deze boete komt ten goede aan het reservefonds.

Artikel tweeëntwintig bis.- Overdracht van een kavel

§ 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.

Artikel drieëntwintig.- Juridische betrekking tussen mede-eigenaar en syndicus

Alleen tussen mede-eigenaar en syndicus bestaan juridische verhoudingen. Iedere mede-eigenaar blijft steeds verantwoordelijk voor de betaling van alle schade door zijn huurder veroorzaakt aan de gemeenschappelijke zaken.

B. Ontvangsten

De ontvangsten, voortkomende van de gemene delen, zijn verworven aan ieder eigenaar in evenredigheid met zijn aandeel in de gemene delen.

Bij afwijking van het beginsel in vorige alinea bepaald, deelt ieder appartement voor één/zevende deel in het overschot of opbrengst van alle bewerkingen, transacties of overnamen in verband met de posten, vermeld in artikel achttien, romeinse cijfers I, II.

De syndicus heeft mandaat de gemene ontvangsten te innen en er geldige kwijting van te geven.

HOOFDSTUK V.- VERZEKERINGEN

Artikel vierentwintig.- Gedekte risico's

De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren risico's en de bedragen waarvoor ze dienen verzekerd te zijn.

Buiten de burgerlijke verantwoordelijkheid en de verzekering van het gebouw, kan de algemene vergadering beslissen, andere polissen af te sluiten voor door haar te bepalen risico's.

Artikel vijfentwintig.- Burgerlijke verantwoordelijkheid

De burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars wordt gedekt dooreen gezamenlijke polis, te onderschrijven door de mede-eigenaars bij een verzekeringsmaatschappij door de algemene vergadering aan te duiden.

De algemene vergadering duidt de risico's aan die moeten gedekt worden, namelijk: het verhaal der geburen, het huurgevaar, schade toegebracht door gemeenschappelijke hijstoestellen, schade toegebracht op basis van artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek ingevolge het personeel in dienst genomen door de gemeenschap.

De verzekeringspolis zal in het laatste geval dienen te voorzien: "worden als "derden" aanzien, de eigenaars, de gebruiker te welke titel ook, de syndicus, de personen ten dienste van de gemeenschap of van een bewoner van het gebouw."

Artikel zesentwintig.- Verzekering van het gebouw

Het brandgevaar, de bliksem, ontploffingen, schade veroorzaakt door elektriciteit, storm, verhaal van huurders of gebruikers, verhaal van geburen, onbruikbaarheid van

onroerende goederen, schade veroorzaakt door blussingswerken en neerstorten van vliegtuigen zijn de risico's waarvoor een gezamenlijke polis zal worden onderschreven bij een verzekeringsmaatschappij door de algemene vergadering aan te duiden.

Artikel zevenentwintig.- Aanvullende verzekeringen

Ieder mede-eigenaar, in de mening dat de verzekerde bedragen van de hierboven gemelde gezamenlijke polissen onvoldoende hoog zijn, kan altijd op zijn kosten een aanvullende verzekering aangaan. De overpremie, verschuldigd wegens het beroep van een mede-eigenaar, uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft om welke andere reden, is uitsluitend te zijne laste.

Artikel achtentwintig.- Persoonlijke voorwerpen

Iedere bewoner is gehouden zijn inboedel op eigen verantwoordelijkheid en kosten te verzekeren.

Artikel negentwintig.- Afschriften

Ieder mede-eigenaar kan op zijn kosten een afschrift van de gezamenlijke polissen aanvragen bij de betrokken maatschappijen.

Artikel dertig.- Schadegevallen

Ingeval van schade worden de vergoedingen toegekend ingevolge de gezamenlijke polissen, opgetrokken door de syndicus, die ze aanwendt tot herstel der schade, geleden door het slachtoffer.

Er wordt noodzakelijk rekening gehouden met bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

Tegenwoordige clausules mag hen geen schade berokkenen en hun tussenkomst dient gevraagd te worden.

Het gebruik der vergoedingen wordt geregeld als volgt:

A. Gedeeltelijke schade

Indien de schade gedeeltelijk is, gebruikt de syndicus de door hem ontvangen vergoeding tot herstel van de geteisterde plaatsen, zo de algemene vergadering hiertoe beslist bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen. Zo de vergoeding onvoldoende is om de plaatsen in hun oorspronkelijke staat te herstellen, wordt het tekort door de syndicus geïnd ten laste van al de mede-eigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen diegene die uit hoofde van heropbouw, een meerwaarde van zijn goed bekomen heeft en tot beloop van deze meerwaarde.

De schade is gedeeltelijk wanneer maximum drie/vierden van de gebouwen vernield zijn. Alleen de gemeenschappelijke delen komen hiervoor in aanmerking.

Indien de vergoeding hoger is dan de gedane uitgaven voor het herstel van de geteisterde plaatsen, dan zal het overschot ten goede komen aan de mede-eigenaars, in verhouding van hun gedeelten in de gemene zaken, zoals vastgesteld in artikel drie.

B. Totale schade

Indien de vernieling totaal is, wordt de vergoeding gebruikt voor de heropbouw, tenzij de algemene vergadering, beraadslagend bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen, er anders over beschikt.

Ingeval van ontoereikendheid der vergoeding om de kosten van heropbouw te betalen, is het supplement ten laste van iedere mede-eigenaar, in verhouding van zijn aantal aandelen in de gemene zaken, zoals bepaald in artikel drie.

Het supplement is eisbaar binnen drie maanden der vergadering die daarover beraadslaagd heeft; de intresten aan de wettige rentevoet lopen zonder ingebrekestelling en van rechtswege, bij niet storting binnen gezegde termijn.

Nochtans, ingeval de algemene vergadering de wederopbouw van het gebouw beslist, zijn de mede-eigenaars die aan de stemming hebben deelgenomen of die tegen de heropbouw hebben gestemd, verplicht, indien de overige mede-eigenaars binnen de maand van het besluit van de vergadering zulks hebben aangevraagd, aan deze laatste afstand te doen van al hun rechten in het onroerend goed, onder voorbehoud van hun aandeel in de vergoeding of indien allen niet wensen te kopen, aan de mede-eigenaars die het aanvragen.

De prijs van afstand, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, wordt bepaald door een scheidsrechter aangeduid door de heer voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde.

De prijs van afstand wordt contant betaald.

Indien het gebouw niet heropgericht wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemene zaken zullen verdeeld of geliciteerd worden. In dit geval zal de vergoeding der verzekering en het product der licitatie verdeeld worden onder alle mede-eigenaars in de verhouding vastgesteld in artikel drie.

HOOFDSTUK VI.- ALGEMENE VERGADERING

Artikel eenendertig.- Bevoegdheden van de algemene vergadering – Delegatie van bevoegdheden

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

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

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

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

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

Artikel tweeëndertig.- Samenstelling, bijeenroeping

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

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de laatste 15 dagen van de maand februari.

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 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 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 drieëndertig.- Stemmen

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

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.

Artikel vierendertig.- Quorum - Meerderheidsvereisten

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

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

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 te 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.

Artikel vijfendertig.- Vertegenwoordiging

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 beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst,

mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de 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.

Artikel zesendertig.- Buitengewone algemene vergadering

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel 32 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste 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.

Artikel zesendertig bis.- Notulen van de algemene vergaderingen – Mededeling – Tegenwerpelijheid (nieuw)

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 privaatieve 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 aansprake-

lijk 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 aangetekende 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 privaat 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 privaat kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

HOOFDSTUK VII.- DE SYNDICUS – DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM – DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel zevenendertig.- Benoeming – Beëindiging – Bekendmaking

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.

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.

Artikel achtendertig.- Opdrachten 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 bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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 bepaalde doeleinden.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Artikel achtendertig bis.- Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste 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.

Artikel achtendertig ter.- Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen

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 volstrekte 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.

HOOFDSTUK VIII.- DIVERSE BEPALINGEN

Artikel negenendertig.- Verbintenis en verplichting

Al de bepalingen van huidig reglement verbinden al de mede-eigenaars in het opgerichte gebouw, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden, ten welke titel ook.

Deze bepalingen zijn tegenstelbaar aan derden door overschrijving op het hypotheekkantoor.

Al de bepalingen, voorkomende in huidige akte en aangehechte stukken, dienen samen met de beslissingen van de algemene vergadering, in onderling verband gelezen en geïnterpreteerd te worden.

In alle gevallen van contracten van overdracht van zakelijke rechten op een gedeelte van het eigendom, zullen deze akten de bepaling dienen in te houden, dat de nieuwe eigenaar in kennis is van huidige basisakte en aangehechte stukken, er een kopie van ontvangen heeft en in al de rechten en verplichtingen treedt van zijn voorganger.

Artikel veertig.- Televisie- en radio-antenne

Voor het gebouw is slechts één gezamenlijk antenne toegelaten. Indien de verschijnster, tijdens de afwerking van het gebouw, voor derden een gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie laat plaatsen, zal iedere verkrijger van een appartement een gedeelte der antenne, zoals onder andere de kablering en aansluitdoos, te zijne laste nemen, rechtstreeks te betalen aan de installateur. Deze onkosten zijn te betalen per appartement, ieder voor één/zevende.

Artikel eenenveertig.- Autostandplaatsen in open parkeerruimte

Iedere standplaats moet steeds proper gehouden worden van stof, vuil en vooral vetvlekken.

De auto's moeten steeds in het volstrektste midden tussen de twee grenslijnen geplaatst worden, behalve bij het manoeuvreren.

Het is verboden, in de open parkeerruimte:

- a) de motor stationair te laten draaien;
- b) de auto's met veel water te wassen;
- c) het geluidssignaal te gebruiken;
- d) de inrit te belemmeren. Ingeval van defect, moet de wagen zo spoedig mogelijk uit de weg gezet worden;
- e) gelijk welk voorwerp, onder meer benzinebussen, autobanden, batterijen of gereedschap op de parkings te plaatsen;
- f) te roken;
- g) vaste of wegneembare afpalingen op te trekken op de scheidingslijn van twee aaneenpalende standplaatsen.

Artikel tweeënveertig.- Algemene schikkingen

~~Ingeval van onenigheid tussen de mede eigenaars (of tussen een of meerdere onder hen) en de beheerder, zullen de moeilijkheden, betreffende het woningstatuut of het reglement van inwendige orde, onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter, aan te stellen bij algemeen akkoord of bij gebreke van eensgezindheid, aan te stellen op vordering van de meest naartige partij, door de voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank in welk ambtsgebied het gebouw staat.~~

~~De algemene vergadering zal dit beding van scheidsgerecht kunnen weglaten bij een meerderheid van drie/vierden der stemmen.~~

In elke overeenkomst of contract betreffende een gedeelte van het onroerend goed, zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak mogen kiezen in het ambtsgebied van de burgerlijke rechtbank waar het gebouw staat, bij gebreke waarvan deze woonplaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw zelf.

De comparanten hebben alhier voorgebracht, om aan deze akte gehecht te blijven, het plan van de gevels en doorsneden appartementsgebouw, opgemaakt door de heer Karel Van Namen, architect, wonende te Belsele-Waas.

WAARVAN AKTE

Verleden te Sint-Niklaas, datum als ten hoofde deze vermeld.

En na gedane voorlezing van deze akte heeft de verschijnende, in zijn gemelde hoedanigheid, en wij, notaris, genaamtekend.

(volgen de handtekeningen)

“Geregistreerd op het kantoor Sint Niklaas II, de zeventien juni 1976, acht bladen, een verzending, boek 586, blad 80, vak. Ontvangen: tweehonderd vijftwintig frank.

De Ontvanger (getekend) G. VAN DUYSE.”