

# **BASISAKTE**

## **RESIDENTIE HEIDEBLOEMSTRAAT 40-58**

### **Voorafgaande beschouwingen**

De modaliteiten van de mede-eigendom m.b.t. de residentie "HEIDEBLOEMSTRAAT 40-58" worden beschreven in de volgende notariële akte:

- Notariële akte dd. 19 november 1976, verleden voor notaris Eddy LECLAIR, met standplaats te Sint-Niklaas;

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

Bij huidige akte wordt beoogd een gecoördineerde versie op te maken van de basisakte zoals uiteengezet in de notariële akte dd. 19 november 1976, conform de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

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

TEN JARE NEGENTIENHONDERD ZES ZEVENTIG.

OP negentien november.

Voor mij, Meester EDDY LECLAIR, Doctor in de Rechten, Notaris, met standplaats te Sint-Niklaas.

**IS VERSCHENEN:**

De Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "A. Audenaert en Zonen", gevestigd te Sint-Niklaas, Heistraat 219, gesticht onder de benaming "Bouwondernemingen Audenaert Gebroeders" bij akte verleden voor notaris André Muller te Sint-Gillis op negen mei negentienhonderd vijf en vijftig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zes en twintig mei negentienhonderd vijf en vijftig, onder nummer 13.662, en waarvan de maatschappelijke benaming werd veranderd en de standregelen werden gewijzigd blijkens akte verleden voor notaris Gilbert Bohyn te Kemzeke op elf oktober negentienhonderd negen en zestig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van een november negentienhonderd negen en zestig, onder nummer 2683-11, de standregelen werden nogmaals gewijzigd waarbij een tweede zaakvoerder werd aangesteld en de volmachten beperkt werden blijkens akte verleden voor notaris Leon De Brabander te Eksaarde op zestien mei negentienhonderd drie en zeventig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twee juni negentienhonderd drie en zeventig, onder nummer 1632-14, en zelfde standregelen werden voor de laatste maal gewijzigd bij buitengewone algemene vergadering van een en dertig maart negentienhonderd zes en zeventig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf mei negentienhonderd zes en zeventig, onder nummer 1364-22, alhier vertegenwoordigd door haar enige zaakvoerder:

De heer Etienne AUDENAERT, aannemer, wonende te Sint-Niklaas, Sint-Jansplein 17, handelend in zijn hoedanigheid van enige zaakvoerder ingevolge voormelde laatste wijziging der standregelen de dato een en dertig maart negentienhonderd zes en zeventig.

Hierna steeds genoemd "DE VERKOPER".

Welke verschijnster, bij monde van haar vertegenwoordiger, mij verzocht heeft de hiernavolgende basisakte op te stellen en mij, te dien einde, voorafgaandelijk de volgende uiteenzetting heeft gedaan.

**VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

1. De vennootschap-verschijnster is eigenaars van de hierna beschreven goederen, te weten:

**STAD SINT-NIKLAAS - DRIEKONINGENWIJK - HEIDEBLOEMSTRAAT.**

Twee aaneenpalende percelen bouwgrond:

a) een perceel bouwgrond gelegen te Sint-Niklaas, Driekoningenwijk, aan de Heidebloemstraat, met een gevelbreedte van negen meter, gekadastraerd sectie A, deel van nummer 739/F, groot volgens titel vierhonderd twee en veertig vierkante meter en twee en zestig vierkante decimeter.

b) een perceel bouwgrond gelegen te Sint-Niklaas, Driekoningenwijk, aan de Heidebloemstraat, met een gevelbreedte van vijftien meter, gekadastraerd sectie A, deel van nummer 739/F, groot volgens titel zevenhonderd een en zestig vierkante meter en zeventig vierkante decimeter. Respectievelijk aangeduid onder loten 12 en 13 van het algemeen verkavelingsplan, gehecht aan de verkavelingsakte van de bouwgronden in de Driekoningenwijk – Heidebloemstraat opgesteld door notaris Theo Dom te Sint-Niklaas, op negentien oktober negentienhonderd een en zeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde, op twee en twintig oktober negentienhonderd een en zeventig, boek 267, nummer 5.

**DERTIGJARIGE OORSPRONG VAN EIGENDOM.**

Voorschreven goederen behoren in volle eigendom toe aan personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "A. Audenaert en Zonen", voornoemd blijkens proces-verbaal van eidelijke toewijzing ten verzoeken van de Stad Sint Niklaas, opgesteld door notaris Yves Meert te Sint-Niklaas op negen juni negentienhonderd zes en zeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde, op twee augustus negentienhonderd zes en zeventig, boek 1098, nummer 13.

De stad Sint-Niklaas was er eigenares van om dit verkregen te hebben bij akte aankoop verleden voor de Commissaris bij het tweede comité tot aankoop van onroerende goederen te Gent op vijf januari

negentienhonderd zesenzestig jegens mevrouw Alice Clémence VAN SCHAUSSELEN, echtgenote van de heer Leon Hector Aimé SAMAN en de heer Albertus Augustus Maria VAN SCHAUSSELEN, bakker allen wonende te Sint-Niklaas.

Zelfde goed behoorde oorspronkelijk toe aan de echtlieden Eduardus Van Schausselen en Johanna Van Ranst landbouwers te Sint-Niklaas ingevolge de aankoop ervan gedaan bij akte verleden voor notaris Back te Sint-Niklaas op tweeëntwintig mei negentienhonderd negentien. De heer Eduardus Van Schausselen voornoemd is overleden te Sint-Niklaas op zestien maart negentienhonderd eenenzeventig en mevrouw Joanna Van Ranst is overleden te Sint-Niklaas op vijftwintig mei negentienhonderd eenenzestig nalatende voor enige en wettige erfgenamen hun twee kinderen Alice en Albertus Van Schausselen voornoemd.

**2.** De verkoper heeft besloten op de hierboven beschreven onroerende goederen een appartementsgebouw op te richten.

De plannen van dit gebouw werden opgemaakt door een tot uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect, en werden aan de goedkeuring van de bevoegde openbare diensten onderworpen.

**3.** Daar de verkoper de horizontale verdeling van deze goederen wenst door te voeren, hebben zij besloten het onder het regime van de mede-eigendom te stellen en het te voorzien van een onroerend statuut.

#### **I. BASISAKTE.**

##### **BESCHRIJVING VAN DE VERSCHILLENDE PRIVATIEVE ZAKEN.**

Maken het voorwerp uit van privaatieve eigendom, de gedeelte van het gebouw die ten uitsluitende gebruiken van een mede-eigenaar staan.

Zodoende zijn privaatief, zonder dat onderstaande lijst een beperkend karakter heeft, de elementen welke de loten vormen en de hierbij behorende privaatieve aanhorigheden welke zich in bedoelde loten bevinden zoals:

- de vloeren, het tegelwerk, en andere bekledingen met de hierbij behorende steunlaag,
- de bekleding van de muren en de plafonnering met het decoratiewerk,
- de vensters welke de kozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonneblinden omvatten,
- de muren, de binnenwanden met uitsluiting van de zware muren, kolommen, wanden en betonnen balken,
- de bekleding en leuning van de balkons en alle terrassen,
- het schrijnwerk en het hang- en sluitwerk,
- de sanitaire en verwarmingsinstallaties welke het perceel bedienen,
- de installaties voor parlofoon en deuropener,
- de leidingen voor koud en warm water, gas, elektriciteit en verwarming ten gebruik van een privaatief lot, voor zover deze zich in het bediende lot bevinden,
- de meters ten gebruik van een enkel lot.

Zijn eveneens privaatief de toebehoren ten gebruik van de loten welke zich buiten bedoelde loten bevinden en met name:

- de bel aan de toegangsdeuren van de appartementen,
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke toegangshal, behalve de gedeelten van deze elementen welke voor gemeenschappelijke gebruiken zouden bestemd zijn.

Ter uitzondering van alle eventuele toestellen en installaties van gas, water, en elektriciteit welke eventueel uitsluitend aan de desbetreffende maatschappij zouden toebehoren.

##### **BESCHRIJVING VAN DE VERSCHILLENDE PRIVATIEVE DELEN OF ELEMENTEN.**

Deze behelzen elk van de hierna beschreven appartementen telkens, de inkomdeur of inkomdeuren tot het appartement, alle andere deuren, de plafonds, de vloeren, uit welk materiaal ook vervaardigd, de ramen met beglazing, de terrassen-bevloering, de eventuele rolluiken, de individuele meters voor verwarming, gas en elektriciteit, de individuele leidingen voor verwarming en warm water, de radiatoren en alle aanhorigheden, de brievenbussen in de algemene inkomhal, alle binnenleidingen en lichtpunten die uitsluitend dienstig zijn voor het appartement, alle pijpen, kokers, buizen, leidingen en dergelijke eveneens slechts dienstig voor een appartement, van elkaar

gescheiden, alsook de binnen oppervlakte van de andere muren, kortom al hetgeen aangezien kan worden als uitsluitend dienstig voor één enkel privaat element.

Hier wordt nog opgemerkt dat alle individuele meters, leidingen en radiatoren voor zover ze betrekking hebben op privaat elementen, dienen aanzien te worden als privaat delen en niet vatbaar voor gemeenschappelijke eigendom.

### **BESCHRIJVING VAN DE VERSCHILLENDE PRIVAATIEVE LOKALEN EN ELEMENTEN.**

De comparanten hebben ons volgende documenten overhandigd welke aan onderhavige akte zullen gehecht blijven om er samen mee ter registratie te worden aangeboden.

A. Volgend plan:

Aanvraag tot het bouwen van appartementsgebouw langs de Heidebloemstraat op lot nummer 12-13.

B. Het bestek:

Vornoemd plan alsook het bestek, vormt samen met onderhavige akte de basisakte van het gebouw, zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel derwijze dat zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband, met dien verstande dat de bepalingen van voormelde bijlagen die strijdig zouden zijn met onderhavige akte, als ongeschreven dien beschouwd.

#### 1. Gelijkvloers.

##### a) Garages.

Dertien garages, genummerd 1 tot en met 13.

b)

- een appartement gemerkt 1/A, links omvattende in privaat en uitsluitende eigendom: hal, living, twee slaapkamers, waarvan een met terras, keuken, berging met ketel voor centrale verwarming, badkamer en toilet.

- een appartement gemerkt 6/F, rechts omvattende in privaat en uitsluitende eigendom: hal, living, twee slaapkamers, waarvan een met terras, keuken, berging met ketel voor centrale verwarming, badkamer en toilet.

#### 2. Eerste tot en met vierde verdieping:

Op elk van deze verdiepingen zijn twee appartementen voorzien, een links en een rechts, omvattende in privaat en uitsluitende eigendom:

a) het appartement links: hal, living, drie slaapkamers, waarvan een met terras, keuken, berging met ketel voor centrale verwarming, badkamer en toilet.

b) het appartement rechts: hal, living, twee slaapkamers waarvan één met terras, keuken, berging met ketel voor centrale verwarming, badkamer en toilet.

De verschijners verbinden zich te onderwerpen aan alle bestaande of in voege te brengen wetten, besluiten, reglementen of welk danige voorschriften der bevoegde overheid, evenals in het bijzonder degene welke het bestuur van stedenbouw en ruimtelijke ordening aanbelangen, welke zouden kunnen betrekking hebben op de alhier vermelde goederen, achteruitbouwlijn, riolering, bestrating, rooilijn en werken van openbaar nut. De opsomming is louter aanwijzend en niet beperkend.

### **ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM en PRIVAATIEVE EIGENDOM.**

#### Artikel 1:

*Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar de privaat eigendom zal hebben en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.*

*De privaat delen worden genoemd "appartementen" en "garages".*

#### Artikel 2:

*De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten, behorende tot de appartementen en garages in evenredigheid met de respectievelijke waarde van deze privaat bestanddelen.*

#### Artikel 3:

*Hier volgt de lijst met de benamingen der privaat delen van het onroerend goed, met het aandeel van elk privaat deel in de gemeenschappelijke delen:*

Gemerkt 9/I, met twee slaapkamers en de garage nummer 6, negennegentig eenheden	99
- een appartement links op de vierde verdieping gemerkt 5/E, met drie slaapkamers en de garage nummer 7, zevenennegentig eenheden	97
- een appartement rechts op de vierde verdieping gemerkt 10/J, met twee slaapkamers en de garage nummer 1, honderd en twee eenheden	<u>102</u>
Samen duizend eenheden	1.000

#### Artikel 4: GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw, deze gedeelten die bestemd zijn ten gebruike van verschillende loten of sommige hiervan, de delen hierna opgesomd, zonder dat deze opsomming nochtans een beperkend karakter heeft en voor zover de vermelde delen erin voorkomen:

- het bebouwde en niet bebouwde terrein; de funderingen en de zware muren; het betonnen raamwerk van het gebouw en de vloerplaten;
- de bekledingen en het decoratiewerk van de gevels;
- de eventuele noodladders of trappen;
- de ruwbouw van de terrassen, de balkons en toegangswegen tot de garages;
- de toegangen tot het gebouw met inbegrip van de toegangen tot de garages en met inbegrip van de deuren of afscheidingen van deze toegangen;
- de schoorsteenkokers en kappen;
- de balklagen;
- de daken van het gebouw, de garages of de aanhorigheden met de bedekking hiervan en de waterafvoerpijpen;
- het algemeen rioleringsnet, de putten, de leidingen voor gas, water, elektriciteit, telefoon, radio en televisie;
- de verwarmingsinstallatie
- de volledige installatie van liften met hun toebehoren en de liftkoker ter bediening van de op de verdiepingen gelegen appartementen;
- de radio- en televisieantenne;
- de plaatsen voor meters; en de meters voor water, gas en elektriciteit toebehorend aan de desbetreffende maatschappijen;
- de parlofoons, de deuropeners en bellen bij de gemeenschappelijke ingang in het gedeelte hiervan dat voor gemeenschappelijk gebruik bestemd is;
- alle gedeelten van het gebouw ter beschutting of bediening van de installaties van het gebouw welke niet ten uitsluitende gebruike van één enkel privaat element staan.

#### Interpretatieregel:

Ingeval van twijfel worden als gemeenschappelijk beschouwd alle delen en/of installaties die niet uitsluitend ten dienste staan van één enkel privaat element.

#### Uitzonderingen:

1. Het appartement 1/A op het gelijkvloers zal het genot hebben van het gedeelte der voortuin en achtertuin dat aan zelfde appartement paalt, te weten : de voortuin op een breedte van ongeveer acht meter en een diepte van ongeveer zes meter; de achtertuin op een breedte van ongeveer negen meter en een diepte van ongeveer zeven meter.

2. Het appartement 6/F op het gelijkvloers zal het genot hebben van het gedeelte der voortuin, zijtuin en achtertuin dat aan zelfde appartement paalt, te weten de voortuin op een breedte van ongeveer elf meter en een diepte van ongeveer zes meter; de zijtuin op een breedte van ongeveer drie meter en een diepte van ongeveer dertien meter en veertig centimeter; de achtertuin op een breedte van ongeveer twaalf meter en een diepte van ongeveer zeven meter.

De kopers, met name de eerste eigenaars van voormelde appartementen 1/A en 6/F zullen het genot en het gebruik op de respectievelijke voormelde tuinen bezitten en zullen ten hunnen laste nemen alle onderhoudskosten slaande op hun voormelde respectievelijke tuinen en dit zolang zij eigenaars

blijven van zelfde appartementen. Bij welkdanige overdracht van voormelde appartementen, zal het genot en de onderhoud respectievelijk ten gunste en ten laste zijn van alle eigenaars van het appartementsgebouw, en als gemeenschappelijk element fungeren.

De onderhoudskosten ervan zullen verhaald worden op elk van de eigenaars naar rato van hun aantal ??? in de privatieve elementen.

**Artikel 5: GEMENE DELEN OF ELEMENTEN.**

*Het zijn deze elementen, delen en lokalen van het gebouw die betrekking hebben op en/of ten dienste staan van alle privatieve elementen zonder enige uitzondering en dewelke in gedwongen onverdeeldheid aan gezegde privatieve elementen verbonden zijn volgens het hiervoor vastgesteld aantal eenheden.*

*Met begrip van alle andere zaken, delen en elementen die aan voorgaande beschrijving zouden voldoen, omvat deze categorie:*

- de grond zoals hiervoren, beschreven;
- de funderingen met liftput en de betonnen constructies;
- de voor- en achtergevels met al hun versieringen, dakgoten, schouwpijpen van de centrale verwarming, verluchtingspijpen;
- de buizen en leidingen voor afwatering van regenwaters en vuil water;
- het net van riolen en bijhorigheden;
- alle elektriciteitsleidingen en lichtpunten die de gemene lokalen bedienen, alsmede de daarop betrekking hebbende elektriciteitsmeters;
- de afwateringsbuizen van pompsteen, badinrichtingen en waterclosets, alsmede de verluchtingsinstallaties van bedoelde afwateringsleidingen, steeds echter voor zover zij gemeen zijn aan de privatieve elementen;
- alle kokers, rook- en luchtkanalen voor zover zij niet ten dienste van één enkel privaatief element zouden voorzien zijn;
- alle leidingen, buizen en dergelijke die niet ten dienste staan van één enkel privaatief element;
- de gemeenschappelijke antenne voor radio- en televisie, zoals beschreven in artikel zeven hierboven;
- alle schilderingen langs de buitenzijde van het gebouw, alsmede de binnenschilderingen van gemene delen;
- de volledige liftinstallatie met alle leidingen, liftcabine, liftmachine, en alle verdere aanhorigheden;
- de parlofonen aan de inkomdeuren met de nodige leidingen;
- verder worden nog de volgende lokalen als gemene delen aangezien:

**a) gelijkvloers:**

*inkomhal, algemene inkom, de inkomdeur, de deur van de algemene inkom, de liftkoker, de lift, de trappen, de watermeters, de elektriciteitsmeter, de gasmeters, het lokaal voor kinderwagen en vuilnisbakken.*

**b) eerste tot en met vierde verdieping:**

*de trapzaal, de trappen, de liftkokers, de lift.*

**c) op het dak:**

*drie lichtkoepels gemerkt van 1 tot 3; de machinekamer, de lift, de liftkoker de schoorstenen.*

*- in het algemeen wordt dus aangezien als gemeen deel, lokaal of element al hetgeen betrekking heeft op of ten dienste staat van de privatieve elementen gezamenlijk en/of hetgeen niet kan aangezien worden als staande ten dienste van één enkel privaatief element.*

*- Voorgaande opsomming is derhalve niet beperkend en geldt alleen als voorbeeld en onder inachtneming van hetgeen hierna bepaald.*

**A. ALGEMENE ERFDIENSTBAARHEID.**

*De privatieve loten met hun aantal eenheden in de gemene delen (constructies en grond) worden verkocht aan de koper met alle heersende en lijdende, gekende en ongekende, voortdurende en niet voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdiensbaarheden, die gezegde loten kunnen bevoordelen of benadelen en het staat de verkrijgers vrij de éne te laten gelden en zich tegen de andere te verzetten, dit alles op hun exclusieve kosten en risico zonder enige tussenkomst vanwege de comparanten noch verhaal tegen hen.*

### **B. ERFDIENSTBAARHEID.**

*In de verkavelingsakte betreffende de bouwgronden in de Driekoningenvijk te Sint-Niklaas, opgesteld door het ambt van notaris Theo Dom te Sint-Niklaas, op negentien oktober negentienhonderd een en zeventig, is er aangaande het onderhavig perceel bouwgrond bepaald hetgeen hier letterlijk volgt:*

*"ERFDIENSTBAARHEDEN*

*5. De loten 34-35-36 en 37 zijn onderling belast met een recht van doorgang en overweg in voordeel van de autobergplaatsen op deze loten en op het lot 33 opgericht.*

*6. De loten 36-37-38-39-40-41-42a en 43 zijn belast met een recht van doorgang en overweg in voordeel van de autobergplaatsen op deze loten opgericht.*

*De kopers van een grond, die belast is met het recht van overweg naar autobergplaatsen, ten voordele van de andere loten, zoals aangeduid op het opmetingsplan, waarvan een uittreksel aan de kopers zal overhandigd worden, en zoals deze erfdienstbaarheden hierboven beschreven zijn, zijn gehouden de voor rijweg bestemde strook grond onmiddellijk en volledig te verharderen met betonkeien op gestabiliseerd zand, en dit op zulke wijze dat een volwaardige rijweg wordt bekomen; bedoelde stroken grond moeten ten eeuwigden dage in degelijke staat van onderhoud gehouden worden.*

*Het Stadsbestuur behoudt zich het recht voor deze werken zelf uit te voeren en dit op kosten van de ingevolge deze verplichting in gebreke gebleven kopers, die gehouden zijn de kosten hiervan te betalen binnen de acht dagen."*

### **C. KANALISATIES.**

*De afloopbuizen en leidingen van elektriciteit, water en gas, de eventuele verluchtingen en in het algemeen om het even welke kanalisaties mogen door de gemeenschappelijke delen, door de appartementen, de eventuele garages van welke aard ook en door om het even welke privatieve loten aangelegd worden op de wijze vrij te bepalen door de comparanten. Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd, en de eventueel daarbij horende toezichtdeksels, die technisch nodig of noodzakelijk zijn.*

*De eigenaars of gebruikers van gezegde loten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellings- en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.*

### **PLANNEN EN BESTEK - BOUWVERGUNNING.**

Het gebouw wordt opgetrokken overeenkomstig de plannen en het bestek die bij deze overeenkomst gevoegd zijn en die opgemaakt werden door de heer architect Fernand Weyers, gedomicilieerd te Sint-Niklaas, Parklaan 85.

Op grond van zelfde plan werd een bouwvergunning toegestaan door de bevoegde diensten van de Stad Sint-Niklaas, op twintig september negentienhonderd zes en zeventig.

Welke vergunning hieraan gehecht wordt om samen met onderhavige akte geregistreerd te worden.

### **PRIJS - HERZIENING.**

De in de verkoopakte vastgestelde prijs is niet voor herziening vatbaar.

Zo de koper de betalingsschijven niet naleeft binnen de vijftien dagen na de vordering tot betaling, behoudt de verkoper zich het recht voor de werken stil te leggen met een eenvoudig per aangetekend schrijven aan de koper toegestuurd bericht en alle nodige maatregelen van bewaring te treffen op kosten van de koper en onverminderd alle rechten en vorderingen.

Elke opvorderbare factuur die ten huize van de verkoper niet wordt betaald en waarvan het bedrag niet op de vervalddag werd vereffend, zal met een vast en onverminderbare vergoeding gelijk aan elf ten honderd van het verschuldigd bedrag worden verhoogd.

Als het werk de onverdeelbare eigendom is van verschillende personen zijn deze krachtens onderhavige overeenkomst gehouden hoofdelijk en volledig tot de betaling van de bedragen.

### **AANVANG DER WERKEN EN UITVOERINGSTERMIJN.**

De werken werden aangevat op twee en twintig september negentienhonderd zes en zeventig.

Elke gebeurtenis die een uit menselijk en redelijk oogpunt onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de verkoper of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief te stoppen, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld ongevallen, oorlogen en de daaraan verbonden gevolgen, stakingen of lockout.)

De tijdelijke onderbrekingen van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege een verlenging van de oorspronkelijke bepaalde uitvoeringstermijn en zonder schadevergoeding met zich, en wel met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking vermeerderd met de tijdspanne welke normalerwijze noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst op bevel of door toedoen van de koper wordt onderbroken voor een periode van minstens dertig kalenderdagen, dient aan de verkoper een voorschot op de eerstvolgende betaling te worden gestort ten belope van de waarde der reeds uitgevoerde werken.

Voor de door de koper bevolen of aan hem te wijten onderbrekingen, andere dan die wegens weerverlet en welke niet in het bijzondere bestek werden bepaald die zich in de contractuele vastgelegde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen een/twintigste van deze termijn en tenminste tien werkdagen overschrijden heeft de verkoper het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgesteld, hij mag evenwel niet beroepen op de in dat verband aan de gang zijnde besprekingen om de overeenkomst niet verder uit te voeren. Als de koper tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken eist, behoudt de verkoper zich eveneens het recht voor, een verlenging van de oorspronkelijke vastgestelde termijn te vorderen. Deze verlenging wordt in een afzonderlijk door de verkoper en de koper ondertekend schrift vastgesteld.

Worden niet als werkdagen aangerekend, dagen waarop ongunstige weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks het werk tenminste vier uur lang onmogelijk maken, zaterdagen, zonen wettelijke feestdagen, jaarlijkse betaalde vakantiedagen.

#### **VERWIJLVERGOEDINGEN.**

Bij aan de verkoper te wijten vertraging in de uitvoering of de levering, dient deze aan de koper bij wijze van schadevergoeding, en overeenkomstig met de normale huurprijs die de koper zou kunnen ontvangen bij de verhuring van de flatwoning, per dag te betalen de som van twee honderd frank.

Deze vergoeding is in voorkomend geval slechts verschuldigd voor de periode volgend op de aanmaning per aangetekend schrijven, die de koper aan de verkoper heeft toegestuurd.

#### **OPLEVERING.**

##### **a) voorlopige oplevering.**

De werken die voorlopig in oplevering kunnen worden genomen, worden behoudens tegenbewijs geacht te zijn opgeleverd op de door de verkoper aangewezen werkelijke voltooiingsdatum.

De werken kunnen voorlopig in oplevering worden genomen, wanneer zij geheel voltooid zijn, niettegenstaande bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en het goed volgens zijn bestemming in gebruik kan worden genomen.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de koper van de hem afgeleverde werken in en sluit ieder verhaal van zijnentwege voor zichtbare gebreken uit, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslecht.

De tienjarige aansprakelijkheid, waarvan sprake in artikel acht begint te lopen op de dag van de voorlopige oplevering.

#### **1. VOORLOPIGE OPLEVERING VAN DE PRIVE-DELEN.**

De voorlopige opleveringen van de privé-delen waarvoor deze overeenkomst geldt, dient op tegenspraak tussen de verkoper, de architect en de koper te worden uitgevoerd. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van de flatwoning.

Een eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de voorlopige oplevering van het werk of het te aanvaarden, dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden betekend.



Als de met redenen omklede weigering, om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden, aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benaming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Als de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed voor de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

De koper wordt eveneens geacht de voorlopige oplevering van de privé-delen te hebben aanvaard, als hij geen gevolg geeft aan het verzoekschrift van de verkoper en als hij binnen vijftien dagen, nadat hij door de verkoper daartoe bij deurwaardersexploot werd aangemaand op de daarin gestelde datum, voor de oplevering niet verschenen is.

## **2. VOORLOPIGE OPLEVERING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.**

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de verkoper, de architect en de beheerraad, welke is aangewezen door de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars en voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden gekozen of van buiten aangetrokken deskundige op kosten van de mede-eigenaars mag worden bijgestaan.

Alleen een geschreven en tegensprekbare akte van de partijen geldt als bewijs van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

De eventuele weigeringen van de lasthebbers der mede-eigenaars over te gaan tot de oplevering van de gemeenschappelijke delen of het werk te aanvaarden, dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gestuurd.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of deze te aanvaarden aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, de aanwezigheid van een van de mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat hem betreft, de rechtbank over de oplevering. Als de verkoper op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaars is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de mede-eigenaars verbonden rechten uit.

### **b) eindoplevering.**

#### **1. VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.**

De eindoplevering der gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, dient ten vroegste een jaar na de voorlopige oplevering te geschieden.

Zij moet op tegenspraak worden verricht tussen de verkoper, de architect en de beheerraad, welke is aangewezen door de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars en die voor de gelegenheid door een of meer uit hun midden of van buiten uit betrokken deskundigen op kosten van de mede-eigenaars mag worden bijgestaan. Alleen een geschreven tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen.

De eventuele weigering van de lasthebbers der mede-eigenaars om tot de oplevering over te gaan of deze te aanvaarden dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gestuurd.

Als de met redenen omklede weigering om tot de eindoplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benaming van een deskundige verzoeken die de

gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de eindoplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaars is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de mede-eigenaars verbonden rechten uit.

## **2. VAN DE PRIVE-DELEN.**

De eindoplevering van de privé-delen, waarvoor deze overeenkomst geldt dient ten vroegste een jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen zoals bepaald onder een hierboven reeds definitief werden opgeleverd. De eindoplevering moet op tegenspraak tussen de verkoper, de architect en de koper worden verricht.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van de flatwoning.

De eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de eindoplevering van het werk of deze te aanvaarden, dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gestuurd.

Als de met redenen omklede weigering om tot de eindoplevering over te gaan of deze oplevering te aanvaarden, aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot de oplevering moet onderzoeken en eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

De koper wordt geacht de eindoplevering van de privé-delen te hebben aanvaard, als hij geen gevolg geeft aan het verzoekschrift van de verkoper de oplevering op een bepaalde datum te laten verrichten en als hij vijftien dagen nadat hij door de verkoper daartoe bij deurwaardersexploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum voor de oplevering niet verschenen is.

Na de eindoplevering is de aansprakelijkheid van de verkoper slechts bindend op grond van de artikelen duizend zeven honderd twee en negentig en twee duizend honderd zeventig van het Burgerlijk Wetboek betreffende de tienjarige aansprakelijkheid.

## **EIGENDOM EN RISICO-OVERDRACHT.**

De koper wordt eigenaar van het op te trekken gebouw naarmate de materialen in de grond worden verwerkt of in het in aanbouw zijnde gebouw worden ingebouwd. De overdracht der risico's, bedoeld bij de artikelen duizend zeven honderd acht en tachtig en duizend zeven honderd negen en tachtig van het Burgerlijk Wetboek, zal evenwel slechts gebeuren bij de voorlopige oplevering van de werken.

## **AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERKOPER.**

De verkoper is hoofdelijk aansprakelijk voor de gebreken, samen met de architect en de aannemers, waarvoor deze laatsten na de oplevering krachtens artikelen duizend zeven honderd twee en negentig en twee duizend twee honderd zeventig van het Burgerlijk Wetboek, instaan.

De waarborg waarvoor de verkoper krachtens vorig lid instaat, geldt voor de opeenvolgende eigenaars van de flatwoning. De vordering mag evenwel, slechts tegen de oorspronkelijke verkoper worden ingesteld.

## **UITVOERING EN WIJZIGING VAN DE WERKEN.**

Als de koper aan de verkoper materialen oplegt van een bepaalde kwaliteit, herkomst of type, en dit in weerwil van zijn schriftelijk en met reden omkleed voorbehoud, wordt de verkoper ontslagen van iedere aansprakelijkheid te aanzien van de gebreken welke te wijten zijn aan deze handelswijze, op voorwaarde dat men hem geen enkele fout bij de verwerking van de materialen kan aanwrijven.

Om geldig te zijn moeten de mededelingen van de koper in verband met de uitvoering der werken schriftelijk aan de verkoper worden gericht. Deze laatste mag evenwel met alle rechtsmiddelen het bewijs leveren van de door de koper eventueel geëiste wijzigingen.

De door de koper geëiste werken worden door de verkoper uitgevoerd of nog voor zijn rekening en onder diens aansprakelijkheid. Als de koper zichzelf of een derde belast met de uitvoering van het geheel of een gedeelte van de geplande werken of geheel of gedeeltelijk afziet van de uitvoering van

dei werken, verbindt, hij er zich toe de verkoper te vergoeden voor al zijn uitgaven, werken en gederfde winst, geraamd op elf ten honderd van het bedrag der niet uitgevoerde werken.

#### **WAARBORG.**

##### **a) Borgstelling.**

De verkoper voldoet, wat de aard en omvang van de hem opgedragen werken betreft, aan de voorwaarden van het wetsbesluit van drie februari negentienhonderd zeven en veertig houdende erkenning der aannemers.

Hij is erkend in categorie D, klasse twee, nummer 7083, op dertien februari negentienhonderd een en zeventig.

Hij gaat derhalve verbintenis aan, overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen terzake hetzij in speciën, hetzij in de publieke fondsen, hetzij in de vorm van een bankgarantie, een borgtocht te stellen waarvan het bedrag gelijk is aan vijf procent van de hogervermelde bepaalde prijs, verminderd met het gedeelte van de grond en afgerond tot op het hogere duizendtal.

Binnen dertig kalenderdagen na de ondertekening van de verkoopovereenkomst moet de verkoper de koper bewijzen dat bedoelde borgtocht werd gesteld door hem en door de Deposito- en Consignatiekas ondertekend bewijs voor te leggen.

Bij vertraging in de uitvoering of bij volledige of gedeeltelijk niet-uitvoering van de overkomst, te wijten aan de verkoper, mag de koper op het bedrag van de borgtocht de sommen aftrekken die hem toekomen wegens het geleden nadeel.

De borgtocht wordt per helften vrijgemaakt, de eerste helft bij de voorlopige oplevering, de tweede helft bij de eindoplevering, en dit op de volgende manier :

Binnen de vijftien dagen na de aanvraag die tot hem werd gericht door de verkoper en onverminderd het vorige lid; verleent de koper aan de Deposito- en Consignatiekas opheffing voor de eerste of tweede helft van de borgtocht naargelang van het geval. Na het verstrijken van deze termijn van vijftien dagen heeft de verkoper bij wijze van schadevergoeding recht op intrest, verschuldigd door de koper, tegen de wettelijke rentevoet op het bedrag van de borgtocht waarvoor geen opheffing werd verleend.

#### **OPMERKINGEN.**

*Alle clausules welke indruisen tegen de artikelen drie tot zes en acht tot elf van de wet van negen juli negentienhonderd een en zeventig tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, alsook tegen de koninklijke besluiten tot uitvoering van artikel acht, lid twee van zelfde wet, die in enig document als aanvulling bij de onderhavige overeenkomst mocht voorkomen worden geacht niet te zijn geschreven.*

*Elk geschil dat zou kunnen rijzen naar aanleiding van de uitvoering of de interpretatie van deze overeenkomst behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken te Sint-Niklaas.*

#### **VERKLARINGEN.**

*Partijen verklaren:*

- 1. de heer Hypotheekbewaarder te ontslaan enige inschrijving van ambtswege te nemen.*
- 2. dat deze overeenkomst gratis en onvergeld werd gesloten en aanvaard.*

#### **KIEZING VAN WOONST.**

*Tot uitvoering dezer kiest de verkoper woonst in haar hierboven aangeduide maatschappelijke zetel.*

*Verder verklaart de comparante, voornoemde Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "A. Audenaert en Zonen", hierbij als volgt de respectievelijke rechten te regelen van hen die eigenaars zullen worden of zijn of enig zakelijk recht zouden verkrijgen in voorschreven eigendom.*

## **II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.**

### **HOOFDSTUK EEN: ALGEMENE UITEENZETTING.**

#### **ARTIKEL 1:**

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijfhonderd zeven en zeventig/bis, paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig), **gewijzigd bij wet van dertig juni negentienhonderd viereennegentig, naderhand opnieuw gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf**, hebben de comparanten, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de

verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden, welke hieruit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd, aan alle mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige; zij zijn dientengevolge onveranderbaar bij gebreke van **gekwalificeerde meerderheid van de stemmen**, dat statuut wordt aan derden tegenstelbaar door de overschrijving ten kantore van hypotheeken van de ligging van het onroerend goed.

#### ARTIKEL 2:

Er wordt bovendien om te gelden tussen partijen en hun rechthebbenden, ten gelijk welke titel, een reglement van orde opgemaakt, betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het zakelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen maar moeten opgelegd worden aan de overdragers van de rechten van eigendom of genot, op een deel van het onroerend goed.

#### ARTIKEL 3:

**De basisakte van het onroerend goed en het reglement van mede-eigendom vormen de statuten.**

### **HOOFDSTUK TWEE: RECHTSPERSOONLIJKHEID.**

#### ARTIKEL 4:

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

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

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

**Zij draagt de benaming: "vereniging van mede-eigenaars Residentie Heidebloemstraat 40-58", gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Heidebloemstraat 40-58.**

**Zij heeft haar zetel in het gebouw.**

**Het ondernemingsnummer van de vereniging is 0835.788.127.**

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

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

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

### **HOOFDSTUK DRIE: RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS.**

#### ARTIKEL 5:

*De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de appartementen waarvan zij de bijhorigheden zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.*

*De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een appartement bezwaart rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.*

#### ARTIKEL 6:

*Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement, binnen de grenzen bepaald door dit contract en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.*

*Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en*

*ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijk delen en de privatieve delen der andere eigenaars.*

*Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.*

*Het is aan ieder eigenaars van een appartement verboden dit in verscheidene appartementen onder te verdelen.*

*Het is aan de eigenaars verboden aan de betonconstructie te raken.*

*Alle eventuele veranderingen dienen aan de goedkeuring van een bouwmeester onderworpen te worden.*

#### ARTIKEL 7:

*De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een **gekwalificeerde** meerderheid van stemmen, en onder het toezicht van de bouwkundige van het gebouw, de heer Fernand Meyers, wonende te Sint-Niklaas, Parklaan, 85, zolang hij in leven zal zijn.*

*De honoraria aan deze laatste verschuldigd, zullen ten laste van de eigenaar vallen, die de werken laat uitvoeren.*

#### ARTIKEL 8:

*Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het, gaat om private-zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een **gekwalificeerde** meerderheid van stemmen.*

*Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangdeuren van de appartementen en andere particuliere plaatsen, met vensters, leuning, balkons, rolluiken, luiken en alle delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.*

#### ARTIKEL 9:

*De eigenaars zullen luiken of rolluiken kunnen aanbrengen.*

*Zij zullen van het model moeten zijn, dat door de algemene vergadering wordt aanvaard.*

*De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars.*

#### ARTIKEL 10:

*In het gebouw mag geen handel gedreven worden.*

*De lokalen zullen mogen bestemd worden tot de uitoefening van een vrij beroep.*

*De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw, wanneer zij geen specialisten van besmettelijke of venerische ziekten zijn en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust of de hygiëne van het gebouw.*

#### ARTIKEL 11:

*Het is verboden, behoudens toelating van de algemene vergadering, publiciteit te voeren op het gebouw, geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen in de hallen en doorgangen, of waar dan ook, behalve door de Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid, A. Audenaert en zonen, voornoemd.*

*Het zal toegelaten zijn op de particuliere deur van het appartement een plaat aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner van het appartement vermeldt.*

*Het zal toegelaten zijn naast de ingangdeur een plaat aan te brengen volgens het model dat door de algemene vergadering zal aanvaard worden; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner, de dagen en uren der bezoeken, het nummer van het appartement mogen vermelden.*

*Aan de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; op deze brievenbus zullen aangegeven mogen zijn de naam en het beroep van de titularis, de verdieping waar zich het appartement dat hij bewoont, bevindt, deze opschriften zullen van een eenvormig model zijn, aanvaard door de vergadering.*

#### ARTIKEL 12:

In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of gevaarlijke waren mogen ingericht worden, ook zullen geen mazoutvuren of butaanvuren in de eigendom mogen geplaatst worden.

De bewoners zullen erover moeten waken dat er in de kamers geen waren of eetwaren in staat van ontbinding bewaard worden.

## **HOOFDSTUK VIER: BEDIENING EN BEHEER VAN HET GEBOUW.**

### **A. ALGEMENE VERGADERING.**

#### ARTIKEL 13:

De algemene vergadering der mede-eigenaars is opperste meesteres van het beheer van het gebouw voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

#### ARTIKEL 14:

De algemene vergadering is slechts deugdelijk samengesteld, wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd.

De vergadering bindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle mede-eigenaars voor de punten, welke op de dagorde staan.

Zij mogen vertegenwoordigd zijn of niet.

#### ARTIKEL 15:

De algemene vergadering volgens de statuten wordt ambtshalve gehouden elk jaar **tussen ??? en ???**, op de dag, uur en plaats door de **syndicus** aangeduid.

Buiten deze verplichtende bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen door de zorgen van de **syndicus 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.**

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

#### ARTIKEL 16:

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

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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

#### ARTIKEL 17:

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt.

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodigingen op een duidelijke en klare wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten, vermeld op de dagorde; nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegenheden, doch ten gevolge van deze gedachtewisseling mag er geen enkele beslissing getroffen worden met bindende kracht.

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

#### ARTIKEL 18:

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

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

#### ARTIKEL 19:

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

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

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

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

De lastgeving zal aan de **notulen** der algemene vergadering moeten gehecht blijven.

#### ARTIKEL 20:

Voor de tijd welke zij bepaalt en bij **volstrekte** meerderheid van stemmen duidt de vergadering haar voorzitter, die een mede-eigenaar dient te zijn; en bijzitter aan; zij kunnen herkozen worden.

#### ARTIKEL 21:

Het bureel is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door een bijzitter en, bij ontstentenis, uit de voorzitter bijgestaan door de tegenwoordige eigenaar met het grootste aantal duizendsten. Het bureel, op deze wijze samengesteld, duidt een secretaris aan, die buiten de vergadering kan genomen worden.

ARTIKEL 22:

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering, door de bijzitter en de secretaris.

ARTIKEL 23:

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

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

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering, maar als de eenparigheid van de eigenaars.

ARTIKEL 24:

**§ 1. De algemene vergadering beslist :**

**1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen :**

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

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

**c) 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 B.W.**

**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 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.**

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

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

**e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde 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 mede-eigendom;**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTIKEL 25:

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

ARTIKEL 26:

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

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

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

ARTIKEL 27:

De beheerrekeningen van de **syndicus** worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd, de **syndicus** zal deze een maand tevoren aan de mede-eigenaars moeten mededelen.

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

Elk trimester zal de **syndicus** aan de mede-eigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

De mede-eigenaars zullen aan de **commissaris van de rekeningen** en aan de **syndicus** de vergissingen bekend maken, welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

ARTIKEL 28:

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

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

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

#### **B. SYNDICUS.**

##### ARTIKEL 29:

Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een **syndicus**, al of niet gekozen onder de mede-eigenaars; hij is gelast met het algemene toezicht over het gebouw en namelijk over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken.

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

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

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

##### ARTIKEL 30:

**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 31:

De **syndicus** moet zorgen voor het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevolen worden door de **raad van mede-eigendom** en door de vergadering; Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen, in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

##### ARTIKEL 32:

De **syndicus** duidt een bouwkundige aan, die aan het onroerend goed gehecht blijft.

##### ARTIKEL 33:

De **syndicus** zal waken over het degelijk algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, riolen en leidingen.

##### ARTIKEL 34:

De **syndicus** onderzoekt de betwistingen, betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen; hij zal verslag uitbrengen aan de **raad van mede-eigendom** en de **algemene** vergadering, die zal beslissen over de maatregelen, welke moeten genomen worden door de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

#### ARTIKEL 35:

De **syndicus** legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij biedt om de drie maand aan ieder eigenaar diens bijzondere rekening aan.

Aan de **syndicus** zal een voorschot gestort worden door de mede-eigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Dit voorschot is te bepalen door de algemene vergadering.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen, die noodzakelijk zullen worden, en de vergadering zal het gebruiken en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen in afwachting van het aan te wenden.

De **syndicus** zal het recht hebben van de mede-eigenaars de betaling van de voorschotten en provisies door de algemene vergadering besloten, te vorderen.

De eigenaar in gebreke, zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de **syndicus**, in naam van alle mede-eigenaars; de **syndicus** heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de **syndicus** zich van het akkoord van de **algemene vergadering** verzekeren doch hij zal dit akkoord tegenover de derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen, door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk procent vanaf de aanmaning bij aangetekend schrijven.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft zullen de andere mede-eigenaars ertoe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is heeft de **syndicus** het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De **syndicus** heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijk kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven, de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten, en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder, van de sommen door de **syndicus** gekweten.

#### ARTIKEL 36:

De **syndicus** is gelast met het innen der ontvangsten, welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

#### ARTIKEL 37:

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

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

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

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

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

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

6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de

gemeenschappelijke delen van het gebouw. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.;

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

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

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

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

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) B.W., bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

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

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

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

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten

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

ARTIKEL 38:

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

ARTIKEL 39:

**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 40:

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

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

### **C. KUISVROUW.**

ARTIKEL 41:

Een kuisvrouw kan door de algemene vergadering aangeduid worden, waardoor ook haar vergoeding zal vastgesteld worden.

De eerste kuisvrouw kan benoemd worden door de heer Etienne Audenaert, voornoemd.

Zij zal aangeworven en betaald worden per maand door de zorgen van de **syndicus**, die haar zal kunnen ontslaan na zich hieromtrent in betrekking te hebben gesteld met de **algemene vergadering**.

ARTIKEL 42:

De dienst van de kuisvrouw zal omvatten al hetgeen gebruikelijk is in wel onderhouden gebouwen.

Zij zal namelijk moeten doen:

De gemeenschappelijke plaatsen en voetpaden in zeer zuivere staat houden, eenmaal per week.

ARTIKEL 43:

De **syndicus** zal gehouden zijn de kuisvrouw te ontslaan wanneer de vergadering der mede-eigenaars het beslist.

Wanneer hij in gebreke blijft zal het ontslag verleend worden door een afgevaardigde van de vergadering.

De kuisvrouw zal zich met de huishouding der bewoners niet mogen bezig houden, noch werken uitvoeren in de privatieve delen.

## **HOOFDSTUK VIJF: VERDELING VAN DE LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.**

### **A. PRINCIPE.**

ARTIKEL 44:

Er bestaan particuliere meters voor gas en elektriciteit voor elk appartement en een meter voor de gemeenschappelijke delen. Voor het waterverbruik zullen tussenmeters aangebracht worden.

Het individueel verbruik van deze meters valt ten lasten van elke gebruiker en voor de gemeenschap der mede-eigenaars in de verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

### **BIJDRAGEN.**

ARTIKEL 45:

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de mede-eigenaars ieder volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het ogenblik dat de aannemer de oplevering vraagt.

De kosten van onderhoud, herstel, zullen verdeeld worden onder de verschillende mede-eigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat zij in de gemeenschappelijke delen bezitten.

### **SAMENSTELLING.**

ARTIKEL 46:

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk:

- 1) de vergoeding van de **syndicus** en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt;
- 2) de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering;
- 3) de terugbetaling der verzekeringspremies, die door de **syndicus** aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang;
- 4) het herstel en de onderhoud van gemene delen, het dak inbegrepen.

ARTIKEL 47:

Het gebruik van de hall, en andere gemeenschappelijke delen kan gereguleerd worden door de algemene vergadering.

ARTIKEL 48:

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën: dringende eerstelingen, onontbeerlijke naar niet dringende herstellingen, niet noodzakelijke herstellingen en werken.

**DRINGENDE HERSTELLINGEN.**

ARTIKEL 49:

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen waterleidingen of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enzovoort, heeft de **syndicus** volmacht om ze te laten uitvoeren, zonder hiervoor de toelating te vragen.

**ONONTBEERLIJKE MAAR NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN.**

ARTIKEL 50:

Deze herstellingen worden besloten door de algemene vergadering.

**NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN NAAR DIE EEN GENOEGEN OF EEN VERBETERING MEEBRENGEN.**

ARTIKEL 51:

Deze werken en herstellingen zullen onderworpen worden aan een algemene vergadering.

ARTIKEL 52:

De mede-eigenaars zullen door hun appartementen doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken, van de gemeenschappelijke delen.

Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden van vijftien juni tot vijftien juli en van een augustus tot een september en van vijftien december tot vijftien januari tenzij het om dringende herstellingen zou gaan.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan een lasthebber, wonende in de omgeving van een kilometer, lasthebber, van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de **syndicus**, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken moeten dragen, waartoe zal besloten worden volgens de voorgenoemde voorschriften.

**B. BELASTINGEN.**

ARTIKEL 53:

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun duizendsten in de gemene delen van het onroerend goed.

ARTIKEL 54:

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel duizend driehonderd zes en tachtig van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal, dat de mede-eigenaars zal den kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of mede-eigenaar.

ARTIKEL 55:

In geval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

### **C. ONTVANGSTEN.**

#### **ARTIKEL 56:**

In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel bepaald **in de basisakte**.

### **D. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.**

#### **ARTIKEL 57:**

Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke zaken, zullen de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals **supra** bepaald.

#### **ARTIKEL 58: ANTENNES - RADIO - TELEVISIE.**

Alle kosten met betrekking tot de gemeenschappelijke radio-of televisieantennes worden gedragen door alle mede-eigenaars van appartementen of flats, een en ander in verhouding tot hun eenheden in het gebouw en zelfs door hen wier appartement of flat niet zou zijn aangesloten.

Bij **gekwalificeerde** meerderheid der stemmen mag de algemene vergadering besluiten tot iedere verbouwing met betrekking tot deze antennes welke verbouwing tot gevolg zou hebben dat hierdoor de ontvangstmogelijkheden worden uitgebreid. In een dergelijk geval zouden de lasten en verbouwingswerkzaamheden door alle mede-eigenaars worden gedragen, zelfs door hen wier loten niet zouden zijn aangesloten.

#### **ARTIKEL 59: VERWARMING DER APPARTEMENTEN.**

De eigenaars van de appartementen zullen er over moeten waken dat hun appartement steeds volledig op normale wijze verwarmd wordt, dit onafgezien van het feit of het appartement al dan niet bewoond is.

Mocht een eigenaar aan deze verplichting te kort schieten dan kan de syndicus de in gebreke blijvende mede-eigenaar laten bijdragen in de verwarmingskosten op basis van het aantal eenheden dat deze laatste bezit in de gemene delen.

In geval van ombouw, van de verwarmingsinstallatie van aardgas, naar stookolie, zullen de lasten die hierdoor ontstaan door de eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals **supra** bepaald.

#### **ARTIKEL 60:**

Het individueel verbruik van gas, elektriciteit, water, wordt door ieder eigenaar of gebruiker betaald, volgens de aanduiding op zijn persoonlijke meter.

#### **ARTIKEL 61:**

De evenredige verdeling van de lasten, welke het voorwerp van deze sectie uitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij **gekwalificeerde meerderheid** van de **stemmen**.

### **HOOFDSTUK ZES: VERZEKERING EN HEROPBOUW.**

#### **A. ONROEREND GOED.**

#### **ARTIKEL 62:**

De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, zal voor alle mede-eigenaars bij de zelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de **syndicus**, tegen brand, tegen bliksem, de ontploffingen, het gebeurlijk verhaal van derden van het verlies van de huurgelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappijen en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De **syndicus** zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premies vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de mede-eigendom.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hen zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hiervan zal de **syndicus** deze rechtens en zonder aanmaning deugdelijk in hun plaats kunnen tekenen.

#### **ARTIKEL 63:**

Ieder eigenaar zal recht hebben, op een exemplaar van de polissen.

#### **ARTIKEL 64:**

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door een der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of meer algemeen voor alle persoonlijke redenen van een der mede-eigenaars, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

ARTIKEL 65:

In geval van ramp zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, door de **syndicus** geïnd worden, in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de vergadering, met de last deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wetten verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

ARTIKEL 66:

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

a) indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de **syndicus** de vergoeding, door hem ontvangen, aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de **syndicus** de aanvulling innen ten laste van alle mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemene delen, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing, een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstelling overtreft verkrijgen de mede-eigenaars het overschot, in evenredigheid van hun aandeel in de gemene delen.

b) indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij de algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist, met een **eenparigheid** der stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering, welke deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke van de storting binnen gezegde termijn.

Evenwel, in geval de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de mede-eigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemmen of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen in de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatste af te staan of indien allen niet wensen aan te nemen, aan deze mede-eigenaars, die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, wijl zij nochtans het aandeel, dat hun toekomt, in de vergoeding behouden.

De prijs deze overlating, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen, aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de plaats waar zich het onroerend goed bevindt, op eenvoudig bevel, op vordering van de meest naarstige partij en met recht voor de deskundige bij hen een derde deskundige te voegen om te beslissen; in geval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.

Van de prijs zal een derde kontant betaald worden en het overschot, bij derden van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, terzelfdertijd betaalbaar als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden; de vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respectievelijke rechten, vastgesteld **in de basisakte**.

ARTIKEL 67:

a) indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun toekomen deze op hun kosten te verfkeren; zij zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen



verzekeren, doch met de last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars zullen tussen te komen hebben in het overschot van de gebeurlijke kosten van de heropbouw.

b) de eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde hiervan alle lasten en premies te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding, die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en alleen hierover vrij kunnen beschikken.

## **B. ONGEVALLLEN.**

### **ARTIKEL 68:**

Door de zorgen van de **syndicus** kan een verzekering afgesloten worden tegen ongevallen en Burgerlijke verantwoordelijkheid, die zich zouden kunnen voordoen binnen deze eigendom, en aan de constructie te wijten.

Het bedrag van deze verzekering zal vastgesteld worden door de algemene vergadering. De premies zullen betaald worden door de **syndicus** aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der mede-eigenaars in evenredigheid met de rechten in de gemene delen. De eerste verzekeringen zullen gesloten worden door de heer Etienne Audenaert, voornoemd.

## **HOOFDSTUK ZEVEN: RECHTSVORDERINGEN, TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT.**

### **ARTIKEL 69:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

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

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

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

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

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

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

ARTIKEL 70:

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het 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.

§ 2. Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register, of bij gebreke daarvan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

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

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

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene

vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

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

#### ARTIKEL 71:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

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

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

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

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

§ 6. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

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

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

#### HOOFDSTUK ACHT: ONTBINDING EN VEREFFENING.

##### ARTIKEL 72:

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

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

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

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

##### ARTIKEL 73:

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

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

**§ 2. Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.**

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

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

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

**De akte bevat :**

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

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

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

**§ 6. De akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars.**

#### **HOOFDSTUK NEGEN: ALGEMENE SCHIKKINGEN.**

##### **ARTIKEL 74:**

De bergplaatsen zullen slechts mogen verkocht worden aan eigenaars van appartementen van het gebouw.

Zij zullen slecht mogen verhuurd worden aan bewoners van het gebouw, hetzij eigenaars of huurders.

##### **ARTIKEL 75:**

De aanvragen tot betaling der voorschotten en verschuldigde sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven, worden aan de bevoegde rechtbanken onderworpen.

##### **ARTIKEL 76:**

Het reglement van mede-eigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars, alsmede voor al diegenen die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte van dit onroerend goed. een recht van welke aard ook zullen bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aanwijzing, van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbende volledig kennis van dit reglement van mede-eigendom bezitten en dat zij ten andere alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoners of titularissen van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen die eruit kunnen of eruit zullen voortspuiten, zijn getreden.

In elke overeenkomst of contract betreffende een gedeelte van het onroerend goed, zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten 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.

##### **BEVESTIGING.**

De ondergetekende notaris bevestigt aan partijen lezing gegeven te hebben van artikel twee honderd en drie van het wetboek der registratierechten en de gegevens nopens de burgerlijke stand, zoals hoger vermeld, genomen te hebben uit een der door de wet vereiste stukken.

##### **WAARVAN AKTE.**

Gedaan en verleden te Sint-Niklaas.  
En na gedane voorlezing tekenen de comparanten en wij, Notaris.  
Datum als ten hoofde dezer gemeld.