

**STATUTEN VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW TE LONDERZEEL, HOEK
DORPSSTRAAT / STATIONSSTRAAT**

Het jaar tweeduizend veertien,
Op heden achttien juni,
Voor mij, An ROBBERECHTS, notaris met standplaats te
Londerzeel,

IS VERSCHENEN:

De Naamloze Vennootschap "**SOCIETE DU PLASTIQUE BELGE**"
in het kort "**SOPLABEL**", met maatschappelijke zetel te
1780 Wemmel, Isidoor Meyskensstraat 222, ingeschreven
in het rechtspersonenregister te Brussel met onderne-
mingsnummer 0400774702 en onderworpen aan de Belasting
over de Toegevoegde Waarde onder nummer BE
0400.774.702.

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Marcel
Lejeune, destijds te Mechelen, op achtentwintig april
negentienhonderd zesenvijftig, gepubliceerd in de bij-
lage tot het Belgisch Staatsblad van eenentwintig,
tweeëntwintig en drieëntwintig mij daarna onder nummer
1.266, waarvan de statuten verschillende malen werden
gewijzigd en voor het laatst ingevolge akte verleden
voor notaris Pierre Huybrechs, destijds te Willebroek,
op dertien juni negentienhonderd zesennegentig, gepu-
bliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van
elf juli daarna onder nummer 19960711-601.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 11 van
de statuten, door haar twee bestuurders:

- De Heer SAERENS Dimitri, geboren te Dendermonde op
éénendertig augustus negentienhonderd zesenzeventig,
wonende te 1785 Merchtem, Stoofstraat 20 (rijksregis-
ternummer: 76.08.31 353-78);

- De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprake-
lijkheid "DYNAMIC INVESTMENT SERVICES SAERENS", met ze-
tel te 1780 Wemmel, Isidoor Meyskensstraat 222, inge-
schreven in het rechtspersonenregister te Brussel met
ondernemingsnummer 0467115376, en onderworpen aan de
Belasting over de Toegevoegde Waarde onder nummer BE
0467.115.376.

Op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste verte-
genwoordiger: de Heer Saerens Dimitri, voornoemd, daar-
toe benoemd bij beslissing van de raad van bestuur de
dato vierentwintig mei tweeduizend en twaalf, gepubli-
ceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van
drie juli daarna onder nummer 20120703-117006.

De bestuurders werden benoemd ingevolge beslissing
van de algemene vergadering gehouden op vierentwintig
mei tweeduizend en twaalf, gepubliceerd in de bijlagen
tot het Belgisch Staatsblad van drie juli daarna onder

nummer 20120703-117006 en handelend overeenkomstig de statuten.

Hierna onveranderlijk genoemd "de eigenaar"

De vennootschap "SOCIETE DU PLASTIQUE BELGE", vernoemd, is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

GEMEENTE LONDERZEEL (eerste afdeling - LONDERZEEL)

Een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen Dorpsstraat 42/44, ten kadaster gekend volgens titels onder sectie F, nummers 121/C, 120/D/4 en 120/L/4, met een totale oppervlakte van twaalf are eenenveertig centiare (12a 41ca), thans ten kadaster gekend onder sectie F, nummer 121/D, met een oppervlakte van twaalf are eenenveertig centiare (12a 41ca), en bestaande uit:

A) BLOK A (woning Dorpsstraat 42):

1) de winkel genummerd A.1 (gelijkvloers) + vijfhonderd / duizendsten (500/1.000sten) in de gemene delen van blok A, waaronder de grond;

2) de garage-werkplaats genummerd 1 + driehonderd / duizendsten (300/1.000sten) in de gemene delen van blok A, waaronder de grond;

3) de stockage-ruimte genummerd B.1 + tweehonderd / duizendsten (200/1.000sten) in de gemene delen van blok A, waaronder de grond.

B) BLOK B:

Woning Dorpsstraat 44:

1) de winkel genummerd A.2 (gelijkvloers) + honderd / duizendsten (100/1.000sten) in de gemene delen van blok B, waaronder de grond;

2) de appartementen genummerd B.2 en B.3 gelegen op de eerste verdieping en de appartementen genummerd C.2 en C.3 gelegen op de tweede verdieping + elk vijfenzeventig / duizendsten (75/1.000sten) in de gemene delen van blok B, waaronder de grond.

Woning Stationsstraat 2:

1) de winkel genummerd A.3 (gelijkvloers) + vijftig / duizendsten (50/1.000sten) in de gemene delen van blok B, waaronder de grond;

2) de garage genummerd 2 (gelijkvloers) + dertig / duizendsten (30/1.000sten) in de gemene delen van blok B, waaronder de grond;

3) Zeven autostaanplaatsen genummerd van 3 tot en met 9 + elk tien / duizendsten (10/1.000sten) in de gemene delen van blok B, waaronder de grond;

4) de appartementen genummerd B.4, B.5 en B.6 gelegen op de eerste verdieping en de appartementen genum-

merd C.4, C.5 en C.6 gelegen op de tweede verdieping + elk vijfenzeventig / duizendsten (75/1.000sten) in de gemene delen van blok B, waaronder de grond.

BASISAKTE - JURIDISCH STATUUT

Zoals deze privatieve en gemeenschappelijke delen nader omschreven zijn in de basisakte van het gebouw verleden voor notaris Ludo Joris, destijds te Londerzeel, op zes juni negentienhonderd zevenennegentig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor van Brussel op negentien juni daarna, boek 8367 nummer 11.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goed hoort de naamloze vennootschap "SOCIETE DU PLASTIQUE BELGE" toe om het aangekocht te hebben deels van de Heer Georges Jan Pieter Van der Borght, en zijn echtgenote, Mevrouw Marie José Van Buggenhout, te Londerzeel, en deels van de Heer Marc Van der Borght, en zijn echtgenote, Mevrouw Christelle Jeanne Maria Paule Baeyens, ten Londerzeel, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Robberechts, minuuthouder, en notaris Katrien Devijver, te Kampenhout, op zesentwintig februari tweeduizend dertien, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor van Brussel op vijftien maart daarna onder neerlegnummer 2207.

Voorschreven goed hoorde de consoorten Van der Borght toe, als volgt:

- Blok A, zijnde de woning Dorpsstraat 42 en de winkel genummerd A.2 gelegen op het gelijkvloers in de woning Dorpsstraat 44 in Blok B, hoorden toe aan de echtgenoten Van der Borght-Baeyens;

- De woning Stationsstraat 2 in Blok B, de appartementen genummerd B.2 en B.3 gelegen op de eerste verdieping en de appartementen genummerd C.2 en C.3 gelegen op de tweede verdieping in de woning Dorpsstraat 44 in Blok B, hoorden toe aan de echtgenoten Van der Borght-Van Buggenhout;

Om ze als volgt te hebben verkregen:

- Blok A, zijnde de woning te Dorpsstraat 42, hoorde oorspronkelijk toe aan de Heer Jan Karel Van der Borght, toen echtgenoot in eerste huwelijk van Mevrouw Joanna Filomena De Decker, te Londerzeel, om hem te zijn toebedeeld door zijn medegerechtigden: 1) Mejuffrouw Maria Francisca Henrica Van der Borght, te Londerzeel, 2) Mevrouw Martha Maria Francisca Henrica Van der Borght, echtgenote van de Heer Karel Lodewijk Pas, bakker, te Londerzeel, 3) Mevrouw Alice Louise Fidelia Van der Borght, echtgenote van de Heer Leon Van Broeckhoven, te Hasselt, en 4) Mevrouw Hendrika Francisca Van der Borght, echtgenote van de Heer Albert Frans Maria

De Groof, te Londerzeel, ingevolge akte van afstand, verleden voor notaris Leon Nachtergaele-Minne, destijds te Londerzeel, op dertien november negentienhonderd negenenveertig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel op vijf december daarna, boek 956 nummer 12.

- De woning te Dorpsstraat 44 in Blok B, hoorde oorspronkelijk toe aan de Heer Jan Karel Van der Borght, en zijn genoemde echtgenote in eerste huwelijk, Mevrouw Joanna Filomena De Decker, als afhangende van de gemeenschap van aanwinsten tussen hen bestaande, om het aangekocht te hebben van Mevrouw Josephina Leontina Willocx, weduwe in eerste huwelijk van de Heer Frans Lodewijk De Win, en in tweede huwelijk van de Heer Emilius Vounckx krachtens akte verleden voor notaris Gaston Alenus, te Diest, op één april negentienhonderd drieënzeestig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel op tweeëntwintig mei daarna, boek 2707 nummer 1.

De echtgenoten Van der Borght-De Decker waren gehuwd onder het stelsel van gemeenschap van aanwinsten ingevolge de bepalingen van hun huwelijkscontract verleden voor genoemde notaris Nachtergaele-Minne, op drieëntwintig november negentienhonderd éénendertig, tevens inhoudende toebedeling van deze gemeenschap aan de langstlevende van de echtgenoten voor de ene helft in volle eigendom en voor de andere helft in vruchtgebruik.

Mevrouw Joanna Filomena De Decker voornoemd, is testamentloos overleden te Londerzeel op vier mei negentienhonderd tweeënzeventig, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenaam, haar enige zoon, de Heer Georges Van der Borght, onder voorbehoud van het grootst beschikbaar deel in volle eigendom en vruchtgebruik toekomende aan haar langstlevende echtgenoot, de Heer Jan Van der Borght, voornoemd, ingevolge de gift tussen echtgenoten verleden voor genoemde notaris Nachtergaele-Minne, op dertig september negentienhonderd achten-dertig.

De Heer Jan Van der Borght is vervolgens herhuwd met Mevrouw Hendrika Joanna Maria Van Ruysevelt, onder het stelsel van scheiding van goederen ingevolge de bepalingen van hun huwelijkscontract verleden voor genoemde notaris Leon Nachtergaele-Minne op zeven november negentienhonderd drieënzeventig.

Genoemde Heer Jan Van der Borght is tenslotte testamentloos overleden te Reet op tien augustus negentienhonderd zesenzeventig, nalatende als enige wettige en

voorbehouden erfgenaam, zijn enige zoon, onder voorbehoud van de rechten in vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote in tweede huwelijk, Mevrouw Hendrika Joanna Maria Van Ruysevelt voornoemd, ingevolge de wettelijke bepalingen, zijnde één/vierde in vruchtgebruik.

In voormelde basisakte van het gebouw heeft Mevrouw Hendrika Van Ruysevelt, voornoemd, verzaakt aan haar vruchtgebruik zodat voorschreven goederen toebehoorden aan de Heer Georges Van der Borght voor de geheelheid in volle eigendom.

Ingevolge akte inhoudende wijziging huwelijkscontract, verleden voor notaris Ludo Joris, destijds te Londerzeel, op zes juni negentienhonderd zevenennegentig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor van Brussel op negentien juni daarna, boek 8367 nummer 12, heeft de Heer Georges Van der Borght, de woningen Dorpsstraat 42 en 44 (onder grotere oppervlakte) ingebracht in de gemeenschap van aanwinsten bestaande tussen hem en zijn echtgenote, Mevrouw Marie José Van Buggenhout.

- De woning te Stationsstraat 2 in Blok B werd door de echtgenoten Van der Borght-Van Buggenhout aangekocht van Mevrouw Josephina Leontina Willocx, voornoemd, ingevolge akte verleden voor genoemde notaris Nachtergaele-Minne, op zeven april negentienhonderd éénenzeventig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel op tien mei daarna, boek 4016 nummer 24.

Ingevolge akte verleden voor notaris Ludo Joris, destijds te Londerzeel, op negen februari negentienhonderd achtennegentig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor van Brussel op achttien februari daarna, boek 8500 nummer 15, hebben de echtgenoten Van der Borght-Van Buggenhout de naakte eigendom van enerzijds Blok A, zijnde de woning Dorpsstraat 42, en anderzijds de winkel genummerd A.2 gelegen op het gelijkvloers in de woning Dorpsstraat 44 in Blok B, geschonken als voorschot op erfenis aan de Heer Marc Van der Borght.

Ingevolge akte inhoudende wijziging huwelijkscontract, verleden voor notaris Hilde Fermon, te Opwijk, op tien december negentienhonderd achtennegentig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor van Brussel op tweeëntwintig december daarna, boek 8731 nummer 10, heeft de Heer Marc Van der Borght, de naakte eigendom van de woning Dorpsstraat 42 en de winkel genummerd A.2 gelegen op het gelijkvloers in de woning Dorpsstraat 44 in Blok B ingebracht in de gemeenschap bestaande tussen hem en zijn echtgenote, Mevrouw Christellé Baeyens, ge-

volgd door een akte van bekrachtiging verleden voor genoemde notaris Fermon op negen september negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor van Brussel op eenentwintig september daarna, boek 8766 nummer 21.

Ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Robberechts op dertig november tweeduizend en vier, hebben de echtgenoten Van der Borght-Van Buggenhout verzaakt aan hun vruchtgebruik dat zij zich hadden voorbehouden zodat de geschonken goederen voor de geheelheid in volle eigendom toehoren aan de echtgenoten Van der Borght-Baeyens.

VOLMACHT TOT VERKOOP

De Heer Dimitri Saerens, voornoemd, bestuurder van de Naamloze Vennootschap "SOCIETE DU PLASTIQUE BELGE" en vaste vertegenwoordiger van de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "DYNAMIC INVESTMENT SERVICES SAERENS", verklaart hierbij als bijzondere lasthebber aan te stellen:

De Heer DE BLAY Raf August Wilfried, wonende te 1851 Grimbergen (Humbeek), Kruisstraat 21.

Wie hij gelast om voor hem en uit zijn naam, op te treden als bestuurder van de Naamloze Vennootschap "SOCIETE DU PLASTIQUE BELGE" en als vaste vertegenwoordiger van de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "DYNAMIC INVESTMENT SERVICES SAERENS", en dit met oog op de verkoop van het geheel of een deel van voorschreven privatieven met de bijhorende grond-aandelen, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

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

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in de plaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling, ophef-

ping te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

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

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN - ERDIENSTBAARHEDEN

Aangaande de erfdienstbaarheden staat er in de eigendomstitel verleden voor ondergetekende notaris Robberechts, minuuthouder, en notaris Katrien Devijver, te Kampenhout, op zesentwintig februari tweeduizend dertien, letterlijk bepaald hetgeen volgt:

"Erfdienstbaarheden

* Aangaande de erfdienstbaarheden staat er in de basisakte van het gebouw, verleden voor notaris Ludo Joris, destijds te Londerzeel, op zes juni negentienhonderd zevenennegentig, onder meer letterlijk bepaald hetgeen volgt:

"- In voormelde akte verleden voor notaris Gaston Alenus te Diest op één april negentienhonderd drieëntwintig, staat er in verband met het goed gelegen in de Dorpsstraat 44 letterlijk bepaald hetgeen volgt:

"Het deel huis aangeduid op voormeld plan onder de letters A-B-C-D-E-F-A, is in deze verkoping niet begre-

pen, doch de koper zal het recht hebben over deze plaats te bouwen.

"De muur aangeduid op voormeld plan onder de letters C-G "wordt gemeen."

"Het deel van de aanpalende muur van de verkoopster dat boven de muur C-G van de verkochte eigendom uitsteekt zal door de koper op zijn kosten moeten in orde gebracht worden.

"De muren aangeduid op voormeld plan onder de letters B-A-H, door de koper te bouwen, zullen gemeen zijn.

"In geval van verbouwing van deze laatste mogen er vensters met mat glas en vallende bovenramen in de achtergevel voorkomen.

"De koper zal de lozing van afval- en regenwaters, voortkomende van de eigendom van de verkoopster gelegen Statiestraat, nr 2, en palende aan het huis Dorpstraat nr 42, laten vloeien langs de bestaande afloop waarvoor hij goede zorg zal hebben."

- In voormelde akte verleden voor notaris Leon Nachtergaele-Minne op zeven april negentienhonderd éenenzeventig, staat er in verband met het goed gelegen in de Stationsstraat 2 letterlijk vermeld hetgeen volgt:

"- De gevels scheidende het verkocht goed van de aanpalende eigendom Van der Borght-De Decker en zich bevindende in haak met de Dorpstraat zijn respectievelijk eigen aan ieder goed en zijn opgericht op eigen grond.

"- Het verdiep boven het washuis van het verkocht goed is eigen aan de aanpalende eigendom Van der Borght-De Decker.

"- De betonmuur langs de noorderkant, scheidende het verkocht goed met de overblijvende eigendom der verkoopster, is gemeen.

"- De gevels scheidende het verkocht goed van de aanpalende eigendom Pas-Van den Wouwer en zich bevindende in haak met de Stationsstraat zijn respectievelijk eigen aan ieder goed en zijn opgericht op eigen grond.

"Het alles zoals het plan er de aanwijz van doet.

"Verders staat er nog letterlijk vermeld in een akte verleden voor notaris Gaston Alenus te Diest, op één april negentienhonderd drieënzestig, inhoudende verkoop door de verkoopster alhier aan de echtgenoten Jan Karel Van der Borght-De Decker Joanna Philomena, te Londerzeel, van huis en grond, te Londerzeel, Dorpstraat 44, wijk F nummer 120/c/3 ..."

Voor zover nog van toepassing, zullen de kopers dienaangaande gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten van de verkopers, zonder verhaal tegen, noch tussenkomst van deze laatsten.

* Met betrekking tot de erfdienstbaarheden wordt er tevens verwezen naar een akte verleden voor ondergetekende notaris Robberechts op drieëntwintig februari tweeduizend en zes, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor van Brussel op tweeëntwintig december daarna onder neerlegnummer 10.782 waarbij tussen de Heer Hans Van den Brande, partij enerzijds en eigenaar van het heersend erf, en de echtgenoten Van der Borght-Van Buggenhout, partij anderzijds en eigenaars van het lijdend erf, met betrekking tot de woning Stationsstraat 2, volgende overeenkomst werd gesloten:

"Partij anderzijds geeft hierbij de toelating aan partij enerzijds om in de achtergevel van de eerste verdieping van het pand, gelegen Stationsstraat 4 - het heersend erf - transparante glasdallen te plaatsen, voor een oppervlakte van één meter veertig centimeter op één meter veertig centimeter (1,40m x 1,40m) en van één meter op één meter veertig centimeter (1m x 1,40m), dewelke uitzicht hebben op het pand, Stationsstraat 2 - het lijdend erf - en dit TOTDAT partij anderzijds of haar rechtsopvolgers ten welke titel ook een stedenbouwkundige vergunning zouden bekomen om de bestaande gelijkvloerse overdekte ruimte met autostaanplaatsen, gelegen Stationsstraat 2, te overbouwen en op te trekken. In dat laatste geval zal partij enerzijds of haar rechtsopvolgers ten welke titel ook, desgevallend moeten toelaten dat partij anderzijds conform de stedenbouwkundige voorschriften en de bekomen vergunning, tegen de achtergevel van de Stationsstraat 4 tegen bouwt en zodanig het zicht en het licht van de aangebrachte glasdallen wegneemt."

De toekomstige eigenaars worden in dit verband in de plaats gesteld van de huidige eigenaar, voorzover deze erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden nog van toepassing zijn en betrekking hebben op voorschreven goed.

Verder worden zij gesteld in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar nopens welke erfdienstbaarheden ook, welke mochten blijken uit rechtmatig verkregen titels of verworven door verjaring.

BEPALINGEN AANGAANDE HET BODEMDECREET

- Ondergetekende notaris deelt de comparant mee dat onderhavige overeenkomst moet worden aangezien als een "overdracht van gronden" zoals bedoeld in artikel 101

van het Bodemdecreet, en heeft gewezen op de draagwijdte inzake eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht.

- De comparant, in zijn hoedanigheid van overdrager in de zin van voormeld decreet, verklaart dat op negenentwintig april tweeduizend veertien het nodige bodemattest werd aangevraagd bij de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest, genaamd OVAM.

De inhoud van dit bodemattest, afgeleverd door OVAM op negenentwintig april daarna, luidt als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest"

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

- Comparant bevestigt uitdrukkelijk dat op het perceel grond, voorwerp van onderhavige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, en waarvoor voorafgaandelijk een oriënterend bodemonderzoek vereist is.

- Ondergetekende notaris Robberechts bevestigt dat alle bepalingen van Hoofdstuk Acht met titel "Overdrachten" van het Bodemdecreet werden nageleefd.

WIJZIGING STATUTEN VAN HET GEBOUW

(basisakte + reglement van mede-eigendom)

De comparant verklaart dat de basisakte en het reglement van mede-eigendom die de statuten van het gebouw vormen, authentiek werden vastgelegd zoals hoger gemeld bij akte verleden voor notaris Ludo Joris, destijds te Londerzeel, op zes juni negentienhonderd zevenennegentig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor van Brussel op negentien juni daarna, boek 8367 nummer 11.

Comparant verklaart thans BLOK A (woning Dorpsstraat 42, bestaande uit winkel A.1, garage-werkplaats 1 en stockage-ruimte B.1) en BLOK B (woning Dorpsstraat 44 en woning Stationsstraat 2) stedenbouwkundig te willen splitsen **zodat deze twee blokken van elkaar onderscheiden onafhankelijke juridische entiteiten/rechtspersonen vormen, als volgt:**

Enerzijds

GEMEENTE LONDERZEEL (eerste afdeling - LONDERZEEL)

Een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen aan de Dorpsstraat nummer 42, thans ten kadaster gekend onder sectie F, deel van nummer 121/D, met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van acht aren twaalf centiaren (8a 12ca), **zijnde perceel 1 van het hierna vermeld**

metingplan, en bestaande uit BLOK A (woning Dorpsstraat 42), zoals hoger omschreven.

Anderzijds

GEMEENTE LONDERZEEL (eerste afdeling - LONDERZEEL)

Een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen aan de Dorpsstraat nummer 44 en de Stationsstraat nummer 2, thans ten kadaster gekend onder sectie F, deel van nummer 121/D, met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van vier aren eenenveertig centiaren (4a 41ca), **zijnde perceel 2 van het hierna vermeld metingplan, en bestaande uit BLOK B (woning Dorpsstraat 44 en woning Stationsstraat 2) zoals hoger omschreven.**

METING - PLAN

Zoals voorschreven percelen 1 en 2 opgemeten werden en afgebeeld staan op een plan, opgesteld door landmeter Björn Cornelis, te Meldert, Faluintjesstraat 23A, op twaalf maart tweeduizend veertien, welk plan zal gehecht blijven aan onderhavige akte om er samen mee geregistreerd te worden, doch hetwelk niet dient te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Dit plan werd in de database van de afbakeningsplannen gecodeerd met als referentienummer 23045/10304. De notaris bevestigt dat dit plan nadien niet meer is gewijzigd.

SPLITSING

Ingevolge aangetekend schrijven heeft ondergetekende notaris op negenentwintig april tweeduizend veertien het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Londerzeel op de hoogte gebracht van voorschreven splitsing.

Hierop heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Londerzeel niet geantwoord binnen de wettelijke termijn.

VOLMACHT

De toekomstige eigenaars verbinden zich ertoe en verklaren:

* dat de huidige eigenaar, mits stedenbouwkundige vergunning, de mogelijkheid heeft om boven op het bestaande gebouw op perceel 2, bij te bouwen. Hiervoor kan het nodig blijken extra verticale circulatie te voorzien in of achter het bestaande gebouw. Van zodra de huidige eigenaar hiervoor een vergunning bekomt, zal de mede-eigendom hiervan worden ingelicht en kunnen de duizendsten van de hierna beschreven privatieven in functie hiervan desgevallend wijzigen. Het huidige aandeel in de duizendsten zal dan pro-rata dalen, waardoor ook de algemene kost voor onderhoud en dergelijke pro

rata zal dalen. De vrijgekomen duizendsten zullen aan de nieuwe te creëren privatieven worden toegekend en voor zoveel nodig kosteloos door de mede-eigendom worden overgedragen aan de huidige eigenaar.

De toekomstige eigenaars gaan akkoord dat hiervoor de basisakte in deze zin zal worden aangepast.

* dat de huidige eigenaar, mits stedenbouwkundige vergunning:

- verbouwingen, uitbreidingen en/of renovaties zal uitvoeren aan de gebouwen op perceel 1;

- het woongebouw vooraan en achteraan op perceel 1 zal renoveren naar woongegelegenhe(i)d(en) en de nodige lichten en zichten zal realiseren. De toekomstige eigenaar kan hiervoor geen bezwaar en/of klachten indienen.

* dat de huidige eigenaar of toekomstige huurder/eigenaar van de gelijkvloerse handelsruimten lichtreclame / reclamebanners kunnen aanbrengen op de voor-gevel van het appartementsgebouw op perceel 1 en 2, onder de dorpels van de ramen op de eerste verdieping.

Hiertoe geven de toekomstige eigenaars onherroepelijk volmacht aan de hierna vermelde lasthebbers, die al hun rechten behouden zelfs in geval van overlijden van de lastgevers, om voor en namens hen:

- In het kader van de verdere ontwikkeling en uitbreiding van zowel de gebouwen op perceel 1 en 2, zoals hoger beschreven: alle vereiste stedenbouwkundige vergunningen aan te vragen voor de realisering van de bouwplannen van de gebouwen op perceel 1 en 2 waarbij aan de lasthebber de uitsluitende beslissings- en beoordelingsbevoegdheid toekomt;
- Alle wijzigingen of aanvullingen aan de statuten van het gebouw aan te brengen, daartoe de nodige akten op te stellen en te ondertekenen, alle wijzigingen aan de constructies, plannen, indeling van privatieven en dergelijke goed te keuren, alle wijzigende vergunningen aan te vragen, alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen en dit zowel met betrekking tot de gebouwen op perceel 1 A de gebouwen op perceel 2.
- Alle overeenkomsten af te sluiten, ondermeer de vestiging van een opstalrecht, erfpacht, concessie, erfdienstbaarheid, met betrekking tot gemeene delen van beide gebouwen op perceel 1 en 2.

Met het oog op wat voorafgaat wordt door iedere toekomstige eigenaar van een privaatieve kavel onherroepelijk volmacht verleend aan de hierna aangeduide lasthebbers,

met afzonderlijke bevoegdheid tot handelen en met macht bijkomende lasthebbers aan te duiden, zonder zelf hun bevoegdheden te verliezen:

1. De Naamloze Vennootschap SOPLABEL, huidige eigenaar;
2. Iedere bestuurder van de naamloze vennootschap SOPLABEL;
3. Iedere medewerker van het kantoor van notaris An Robberechts, te Londerzeel.

Het is evenwel wel bepaald dat, behoudens andersluidende schriftelijke toestemming van de eigenaars van een privaatieve kavel, de voormelde lasthebbers met deze volmacht geen wijzigingen kunnen aanbrengen aan de reeds verkochte privaatieve kavels en aan het aantal aandelen van deze in de gemeenschappelijke delen, behoudens hetgeen hiervoor werd vermeld in geval van bijbebouwing.

VERVOLGENS VERKLAART DE COMPARANT DE STATUTEN VAN BLOK B INTEGRAAL OP TE HEFFEN EN TE SCHRAPPEN EN VAST TE STELLEN ALS VOLGT:

STATUTEN VAN HET GEBOUW (BLOK B)

(basisakte + reglement van mede-eigendom)

De eigenaar verklaart de basisakte en het reglement van mede-eigendom die samen de statuten van BLOK B vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privaatieve kavel overgedragen of toebedeeld wordt.

Betreffende het gelijkvloers en de verdiepingen werden indelingsplannen opgemaakt door de Heer Björn Cornelis, landmeter-expert, te 9310 Meldert, Faluintjesstraat 23A, op datum van twaalf maart tweeduizend veertien.

Deze plannen werd in de database van de afbakeningsplannen gecodeerd met als referentienummers 23045/10303 en

De notaris bevestigt dat deze plannen nadien niet meer zijn gewijzigd.

Met betrekking tot BLOK B werden volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door de gemeente Londerzeel:

- op 13 augustus 1963 voor het verbouwen van een winkelhuis en nieuwbouw na afbraak krotwoning (gemeentelijk dossiernummer 1963/043);

- op 25 mei 1971 voor de nieuwbouw van een meergezinswoning (gemeentelijk dossiernummer 1971/015);

- op 6 mei 2014 voor de gevelrenovatie (gemeentelijk dossiernummer AR3-2014/022).

De eigenaar verklaart dat alle constructies werden vergund en dat het appartementsgebouw werd opgericht overeenkomstig de voormelde vergunningen en met inachtneming van de door de gemeente Londerzeel opgelegde voorwaarden.

Statuut van mede-eigendom

1. Algemeenheden

1.2 Voorafgaande verklaringen

Teneinde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist de comparant de gebouwen te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door het huidig artikel 577 bis paragraaf 9 van het Burgerlijk Wetboek en door de artikelen 577-2 paragraaf 9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De comparant verklaart bijgevolg aan mij, notaris bij onderhavige akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, van de statuten van voormelde en hierna beschreven residentie.

Deze statuten bestaan enerzijds uit de basisakte van de residentie, en anderzijds uit het reglement van mede-eigendom. Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten, wordt door de comparant verwezen naar: a) algemeen, naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder; en b) bijzonder terzake de werking van de rechtspersoon, naar het Wetboek van Vennootschappen en haar uitvoeringsbesluiten.

Tengevolge van onderhavige akte zal de hierna beschreven residentie voortaan bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen in de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid toebehorend aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privaat delen die de uitsluitende en exclusieve eigendom zijn van één eigenaar, ook kavels genoemd.

Elk van de privaat delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna

beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaat delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

1.2 Bindende kracht en tegenstelbaarheid der statuten:

Deze statuten bepalen de rechten en plichten van de leden van de Vereniging van Mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op al hun rechtsopvolgers.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn deze, evenals de rechtmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars na te leven.

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

Er werd een reglement van mede-eigendom opgemaakt dat bevat:

- 1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaat en de gemeenschappelijke gedeelten;
- 2° de wijze van beheer van het complex, met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;
- 3° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;
- 4° de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;
- 5° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van de goederen;
- 6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte, en vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw.

Er werd eveneens een reglement van orde vastgesteld betreffende het genot van het complex en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het complex. Dit re-

glement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld, en kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie /vierde van de stemmen.

Aangehechte stukken

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

1. het reglement van orde;
2. de indelingsplannen opgesteld door de Heer Björn Cornelis;
3. het verslag nopens de berekening van de duizendsten, eveneens opgesteld door de Heer Björn Cornelis.

Het reglement van orde, de indelingsplannen en het verslag opgesteld door de Heer Björn Cornelis, zullen aan onderhavige akte gehecht blijven om er samen mee geregistreerd te worden doch niet te worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

BASISAKTE VAN HET GEBOUW

Beschrijving van de gedwongen onverdeeldheid

De gedwongen onverdeeldheid van het gebouw omvat onder andere de grond, de beplantingen met uitsluiting van deze die in een privaatief staan, de afsluitingen, de inritten, de stoepen, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamten, de dragende muren, de terrasconstructies, de muren die de privaatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privaatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding der schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het privaatief, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van dit privaatief dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk: de ingangen met de deur, de inkomhallen, de trappen naar de privaatieve kavels op de verdiepingen, de installaties voor parlofoon in verbinding met de straat, voor hun gedeelten tot gemeenschappelijk gebruik, waaronder deuopener en bellen in de inkom, de noodladders en andere veiligheidsinstallaties, de trappen en trapportalen, **de fietsparking, het tellerlokaal, de ondergrondse stookolietank (bevindt zich onder de doorrit naar de autostaanplaatsen), de doorrit naar de autostaanplaatsen** en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Het aandeel van ieder privaatief deel in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de netto-vloeroppervlakte van het privaatieve deel, de bestemming en de ligging van het privaatief. Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Uitsluitend genot en gebruik

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

In concreto gaat het om 1) de inkomhal, Dorpsstraat nummer 44, op het gelijkvloers met de trappen en trappenhall die toegang verlenen tot de appartementen op de verdiepingen en 2) de inkomhal, Stationsstraat nummer 2, op het gelijkvloers met de trappen en trappenhall die toegang verlenen tot de appartementen op de verdiepingen

1) De inkomhal gelegen Dorpsstraat 44, op het gelijkvloers met trappen en trappenhall is uitsluitend te gebruiken door de eigenaars of gebruikers van de appartementen op de verdiepingen tot dewelke ze toegang verleent.

2) De inkomhal gelegen Stationsstraat 2, op het gelijkvloers met trappen en trappenhall is uitsluitend te gebruiken door de eigenaars of gebruikers van de appartementen op de verdiepingen tot dewelke ze toegang verleent.

De eigenaars/gebruikers van de appartementen op de verdiepingen zullen met betrekking tot de respectievelijke inkomhal dan ook uitsluitend de kosten dragen van onderhoud, vernieuwing en herstelling in de verhouding zoals hierna bepaald in het reglement van mede-eigendom onder hoofdstuk VII "Gemeenschappelijke lasten en ontvangsten".

Beschrijving van de privaatieve delen

Omvang van de privaatieve delen

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van het appartement, met uitzondering van de hoger opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat met name en naargelang het geval om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet-dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat, de tussendeuren en de deuren naar de traphallen, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privaatieve kavel dienen, de private sanitaire- en verwarmingsinstallaties, het stuwkwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privaatieve kavel.

Zelfs wat zich buiten de privaatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaatief zoals: balkon- en terrasrelingen en vloeren, private water-, elektriciteit-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en brievenbus.

Deze opsomming is niet limitatief maar exemplatief.

Opsomming der privaatieve kavels met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen

Hierna volgt de beschrijving van de privaatieve kavels met vermelding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel verbonden is beschreven te worden in die zin dat een met reden omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of vastgoedmakelaar dient opgemaakt te worden met betrekking tot de respectievelijke waarde van deze delen.

Aan onderhavige akte wordt dan ook het verslag, opgemaakt door de Heer Björn Cornelis, landmeter-expert, gehecht.

De waarde van elk privaatief is bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte van het privaatieve deel, de bestemming en de ligging ervan.

I. OP HET GELIJKVLOERS:

1) De handelsruimte genummerd 1, gelegen links van de inkomhal Dorpsstraat 44, en omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke handelsruimte;
- in gedwongen mede-eigendom: honderd zesendertig komma vijfenvijftig/duizendste (136,55/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

2) De handelsruimte genummerd 2, gelegen rechts van de inkomhal Dorpsstraat 44, en omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke handelsruimte;
- in gedwongen mede-eigendom: zevenentachtig komma eenenzeventig/duizendste (87,71/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

3) Zes autostaanplaatsen, bestemd voor één wagen, genummerd 1-6, omvattende elk:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;
- in gedwongen mede-eigendom:
 - Deze genummerd 1 en 2: achttien komma tachtig/duizendste (18,80/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.
 - Deze genummerd 3: veertien komma eenenveertig/duizendste (14,41/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.
 - Deze genummerd 4: vijftien komma zesenzestig/duizendste (15,66/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.
 - Deze genummerd 5 en 6: vijftien komma nul vier/duizendste (15,04/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

4) Twee bergingen, genummerd 1 en 2, omvattende elk:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf met toegangsdeur;
- in gedwongen mede-eigendom:
 - Deze genummerd 1: drie komma achtentachtig/duizendste (3,88/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.
 - Deze genummerd 2: vijf komma nul één/duizendste (5,01/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

II. OP DE EERSTE VERDIEPING, DORPSSTRAAT 44:

1) Het appartement genummerd A1.01, gelegen links van de inkomhal Dorpsstraat 44, vooraan in het gebouw, aangeduid in paarse kleur en omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: het appartement zelf bestaande uit een inkomhal, living, een slaapkamer, keuken, badkamer en toilet;
- in gedwongen mede-eigendom: achtenzestig komma tweeënnegentig/duizendste (68,92/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

2) Het appartement genummerd A1.02, gelegen links van de inkomhal Dorpsstraat 44, achteraan in het gebouw, aangeduid in licht roze kleur en omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: het appartement zelf bestaande uit een inkomhal, living, een slaapkamer, keuken, badkamer en toilet;
- in gedwongen mede-eigendom: zevenenzestig komma zesenzestig/duizendste (67,66/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

3) Het appartement genummerd A1.03, gelegen rechts van de inkomhal Dorpsstraat 44, aangeduid in groene kleur en omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: het appartement zelf bestaande uit de living, een slaapkamer, keuken, badkamer en toilet;
- in gedwongen mede-eigendom: eenenzestig komma veertig/duizendste (61,40/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

III. OP DE EERSTE VERDIEPING, STATIONSSTRAAT 2:

4) Het appartement genummerd A1.01, gelegen links van de inkomhal Stationsstraat 2, aangeduid in felroze kleur en omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: het appartement zelf bestaande uit een inkomhal, living, een slaapkamer, keuken, badkamer en toilet;
- in gedwongen mede-eigendom: zeventig komma zeven-tien/duizendste (70,17/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

5) Het appartement genummerd A1.02, gelegen rechts van de inkomhal Stationsstraat 2, aangeduid in blauwe kleur en omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: het appartement zelf bestaande uit een inkomhal, living, een slaapkamer, keuken, badkamer en toilet;
- in gedwongen mede-eigendom: zesenzestig komma veertig/duizendste (66,40/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

IV. OP DE TWEEDE VERDIEPING, DORPSSTRAAT 44:

1) Het appartement genummerd A2.01, gelegen links van de inkomhal Dorpsstraat 44, vooraan in het gebouw, aangeduid in paarse kleur en omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: het appartement zelf bestaande uit een inkomhal, living, een slaapkamer, keuken, badkamer en toilet;
- in gedwongen mede-eigendom: achtenzestig komma tweeënnegentig/duizendste (68,92/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

2) Het appartement genummerd A2.02, gelegen links van de inkomhal Dorpsstraat 44, achteraan in het gebouw, aangeduid in licht roze kleur en omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: het appartement zelf bestaande uit een inkomhal, living, een slaapkamer, keuken, badkamer en toilet;
- in gedwongen mede-eigendom: zevenenzestig komma zesenzestig/duizendste (67,66/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

3) Het appartement genummerd A2.03, gelegen rechts van de inkomhal Dorpsstraat 44, aangeduid in groene kleur en omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: het appartement zelf bestaande uit de living, een slaapkamer, keuken, badkamer en toilet;
- in gedwongen mede-eigendom: eenenzestig komma veertig/duizendste (61,40/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

V. OP DE TWEEDE VERDIEPING, STATIONSSTRAAT 2:

4) Het appartement genummerd A2.01, gelegen links van de inkomhal Stationsstraat 2, aangeduid in felroze kleur en omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: het appartement zelf bestaande uit een inkomhal, living, een slaapkamer, keuken, badkamer en toilet;
- in gedwongen mede-eigendom: zeventig komma zeven-tien/duizendste (70,17/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

5) Het appartement genummerd A2.02, gelegen rechts van de inkomhal Stationsstraat 2, aangeduid in blauwe kleur en omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: het appartement zelf bestaande uit een inkomhal, living, een slaapkamer, keuken, badkamer en toilet;
- in gedwongen mede-eigendom: zesenzestig komma veertig/duizendste (66,40/1.000ste) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Overzicht van de aandelen in de gemene delen

- Handelsruimte 1: honderd zesendertig komma vijfen-vijftig aandelen	 136,55-
- Handelsruimte 2: zevenentachtig komma eenenzeventig aandelen	 87,71-
- Autostaanplaats 1: achttien komma tachtig aandelen	 18,80-
- Autostaanplaats 2: achttien komma tachtig aandelen	 18,80-
- Autostaanplaats 3: veertien komma eenenveertig aandelen	 14,41-
- Autostaanplaats 4: vijftien komma zesenzestig aandelen	 15,66-

- Autostaanplaats 5: vijftien komma nul vier aandelen 15,04-
- Autostaanplaats 6: vijftien komma nul vier aandelen 15,04-
- Berging 1: drie komma achtentachtig aandelen ... 3,88-
- Berging 2: vijf komma nul één aandelen 5,01-
- Appartement A1.01 (Dorpsstraat 44): achtenzestig komma tweeënnegentig aandelen 68,92-
- Appartement A1.02 (Dorpsstraat 44): zevenenzestig komma zesenzestig aandelen 67,66-
- Appartement A1.03 (Dorpsstraat 44): eenenzestig komma veertig aandelen 61,40-
- Appartement A2.01 (Dorpsstraat 44): achtenzestig komma tweeënnegentig aandelen 68,92-
- Appartement A2.02 (Dorpsstraat 44): zevenenzestig komma zesenzestig aandelen 67,66-
- Appartement A2.03 (Dorpsstraat 44): eenenzestig komma veertig aandelen 61,40-
- Appartement A1.01 (Stationsstraat 2): zeventig komma zeventien aandelen 70,17-
- Appartement A1.02 (Stationsstraat 2): zesenzestig komma veertig aandelen 66,40-
- Appartement A2.01 (Stationsstraat 2): zeventig komma zeventien aandelen 70,17-
- Appartement A2.02 (Stationsstraat 2): zesenzestig komma veertig aandelen 66,40-
- TOTAAL: duizend aandelen 1.000-**

Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder andere voor de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

Overgangsbepalingen

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de eigenaar, binnen de drie maanden nadat hij, door de geplande verkopen, minder dan vier /vijfden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen overhoudt, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een

bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de syndicus.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I : ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1 : STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juli negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, laatst gewijzigd ingevolge de wet van twee juni tweeduizend en tien, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars geregeld worden betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van de residentie.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom. Deze statuten kunnen gewijzigd worden met een meerderheid van drie /vierde van de stemmen, voorzover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier /vijfde van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de mede-eigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

Artikel 2 : DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Het gebouw krijgt de benaming "**Residentie DORPSSTRAAT 44 - STATIONSSTRAAT 2**".

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars van de residentie "Dorpsstraat 44 - Stationsstraat 2", te Londerzeel, Dorpsstraat 44 - Stationsstraat 2**". Zij heeft haar zetel in het gebouw, te Londerzeel, Dorpsstraat 44 - Stationsstraat 2.

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

De vereniging 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.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel, voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, 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.

HOOFDSTUK II : RECHTEN EN PLICHTEN

Artikel 3 : BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaatief deel. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier /vijfde van alle stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 4 : GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Iedere mede-eigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het reglement van orde zouden stellen.

Artikel 5 : BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna

volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

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

Artikel 6 : VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de vertrekken van de andere mede-eigenaars.

Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie /vierde van alle stemmen. Deze bepaling geldt evenwel niet voor de bouwheer dewelke zich ten persoonlijke titel het recht voorbehoudt om de privatieven op te splitsen en er aandelen in de gemene delen aan toe te kennen. Dit alles met inachtneming van de stedenbouwkundige voorschriften.

De privaatieve eigendommen die aan elkaar palen binnen hetzelfde gebouw mogen samengevoegd worden in één enkele privaatieve eigendom indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren; hiervoor is geen bijzondere toelating vereist.

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de sterkte van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits een meerderheid van drie /vierde van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectieve eigenaars daarin toestemmen.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Artikel 7 : STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privaatieve zaken betreft tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie /vierde van de stemmen.

Dit betreft onder meer de ingangsdeuren van de privaatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buiten uit zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

Artikel 8 : GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaatief deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars beslissend met een volstreekte meerderheid van de stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

Artikel 9 : PERSOONLIJKE LEIDINGEN

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaatieve gedeelten. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie /vierde van de stemmen.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot van de mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 10 : GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN

De privaatieven op de verdiepingen mogen gebruikt worden voor bewoning door het aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd of voor de uitoefening van een vrij beroep in hoofd- of nevenactiviteit. De privaatieven op het gelijkvloers kunnen als winkel, kantoor, consultatieruimte of voor bewoning worden bestemd, mits in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

De eigenaar van elk privaatief is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of omgekeerd.

De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

HOOFDSTUK III : DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 11 : OMSCHRIJVING

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

Artikel 12 : BEVOEGDHEID

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

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

a) de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privaatieve delen uit te voeren werken;

b) het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;

c) de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

d) de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;

e) de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

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

Artikel 13 : DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN

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

Artikel 14 : TIJDSTIP VAN BIJEENROEPING

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste 15 dagen van de maand mei, en voor het eerst binnen de drie maanden zoals hoger bepaald onder "overgangsbepalingen".

Artikel 15 : BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel 14 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

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

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 16 : SAMENSTELLING ALGEMENE VERGADERING

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

Artikel 17 : QUORUM

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 ver-

tegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 18 : BUREAU VAN DE VERGADERING

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 19 : STEMRECHT OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan tien procent (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 in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht

deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

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

Artikel 20 : MEERDERHEIDSVEREISTEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

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

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

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

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

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

f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

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

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

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

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

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

de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

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

Artikel 21 : NOTULEN - MEDEDELING -
TEGENWERPELIJKHEID

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

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

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

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

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

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

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de

beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

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

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

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

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

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

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

Artikel 22 : VERHAAL

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

HOOFDSTUK IV : DE SYNDICUS

Artikel 23 : ALGEMENE OPDRACHT

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

Artikel 24 : BENOEMING

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

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

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

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

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

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

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

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

Artikel 25 : OPDRACHTEN VAN DE SYNDICUS

De syndicus heeft als opdracht:

a) de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b) de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zaak.

lijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

c) alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

d) waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

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

f) aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g) de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

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

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

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

k) alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve in-

schrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

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

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

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

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

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

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

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

specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

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

u) de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

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

Artikel 26 : BEVOEGDHEID

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

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

Artikel 27 : AANSPRAKELIJKHEID

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

Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervanging wordt door de syndicus meegedeeld aan alle mede-eigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

Indien er een rechtsvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van mede-eigenaars, hetzij door de vereniging van mede-eigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de mede-eigenaars van verwittigen bij brief binnen de acht dagen.

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

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.

Wanneer de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, kan de meest gereede mede-eigenaar optreden maar slechts onder de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 28 : VERGOEDING

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

HOOFDSTUK V : RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 29 : OPRICHTING, SAMENSTELLING, BEVOEGDHEDEN

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt

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

HOOFDSTUK VI: DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 30 : BENOEMING, VERPLICHTINGEN EN BEVOEGDHEDEN

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

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

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

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

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

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

HOOFDSTUK VII : GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 31 : VERDELING LASTEN

De aan de mede-eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

Deze aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten zijn berekend op basis van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van de kavel.

De lasten betreffende de gemeenschappelijke delen die het voorwerp uitmaken van een bijzonder toegekend genot en gebruik, zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen. Deze verdeelsleutel wordt bepaald op basis van het gegeven dat enkel de kavels die dienen bij te dragen in deze kosten, er het uitsluitend genot van hebben.

Opdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk op eisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging.

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

Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeederen, zal hij alleen de last van deze vermeederen moeten dragen.

Artikel 32 : MAATREGELEN DOOR SYNDICUS

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 27.

Artikel 33 : BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier /vijfde van de stemmen over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouw in geval van ge-

deeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Artikel 34 : ANDERE WERKEN

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van drie /vierde van de stemmen.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan elke 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 aan de rechter 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.

Artikel 35 : TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemene delen. Behalve in geval van dringende herstellingen, zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een mede-eigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De mede-eigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met inachtneming van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Indien de eigenaar of de bewoner van het appartement voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van het appartement te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

Artikel 36 : AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een

dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, aangesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 37 : BELASTINGEN - UITKERING TEGOEDEN

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden, zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening uit hoofde van gemene delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 38 : WERK- EN RESERVEKAPITAAL

Een maandelijks provisie zal door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven, zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke gedeelten, onderhoudskosten en verzekering- en beheerskosten.

Het bedrag van deze provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de aandeelhouders, en dit voor een periode van twaalf maanden. Zij zal moeten betaald worden voor de tiende dag van elke maand.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere mede-eigenaar, rekening

houdend met de gestorte provisies. De afrekening vermeld afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan Belasting over de Toegevoegde Waarde.

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing of het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij zij bij drie /vierde meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

Artikel 39 : GEDWONGEN INNING

Indien de mede-eigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van vijftientig euro wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loopt tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met vier procent.

Artikel 40 : VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Overdracht van een kavel

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

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

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

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

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

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng 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 kapitaal-inbreng 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.

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 hypothecaire 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 ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 42 : INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHUURING EN DERGELIJKE

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privaatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en buren, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen

die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Artikel 43 : TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE

De bewoner die voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dient een toegangssleutel van de privatieve delen te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

HOOFDSTUK VI : VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 44 : AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemeene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de mede-eigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der mede-eigenaars, bewoners, huurders of burens jegens andere mede-eigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen, bij een door haar aan te duiden maatschappij. De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de mede-eigenaars afzonderlijk en van de vereniging van mede-eigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere mede-eigenaars als van derden.

Artikel 45 : VERHOOGDE PREMIE

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

Artikel 46 : AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene

vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

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 en de herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen degene 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.

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de privatieve gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve gedeelten. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de mede-eigenaars wier privaatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaande ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privatieve gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privatieve delen worden gedragen door de betrokken eigenaars.

Indien het gebouw niet of niet volledig wordt heropgericht, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privaatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 45.

HOOFDSTUK VII : ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 47 : ONTBINDING

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

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 48 : VOORTBESTAAN

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.

Artikel 49 : VEREFFENAARS

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.

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.

Artikel 50 : AFSLUITING VEREFFENING

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.

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

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Hypotheekbewaarder wordt bij deze uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van onderhavige akte.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de partijen en vertegenwoordiger aan de hand van de iden-

titeitskaart, het nationaal nummer en ondernemingsnummer.

WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van onderhavige akte, kiest de comparant woonst in zijn voormelde maatschappelijke zetel.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Londerzeel, ter studie.

Datum als voormeld.

En na integrale voorlezing en toelichting van onderhavige akte, heeft de comparant, hier vertegenwoordigd als gemeld, samen met mij, notaris, de akte getekend.