

RESIDENTIE LEEUWERIKENVELD PAVILJOEN 2

Celestijnenlaan 63-65
3001 Leuven (Heverlee)
0850.381.875

*Gecoördineerde statuten ingevolge de wet van 2 juni 2010
gewijzigd en aangevuld bij wet van 15 mei 2012*

Y&E Invest BVBA
Flamincka Park 25a
8490 Jabbeke
RPR Brugge
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

LEEUWERIKENVELD
HEVERLEE
Paviljoen 2

BASISAKTE

Het jaar negentienhonderd achtenzestig, de dertiende juni.

Voor Meester Joseph MELLAERTS, notaris met standplaats Heverlee.

ZIJN VERSCHENEN :

1. De naamloze vennootschap “AUXILIAIRE INDUSTRIELLE ET IMMOBILIERE” met maatschappelijke zetel te Brussel, Regentlaan 44, ingeschreven in het handelsregister te Brussel onder nummer 252.243.

Maatschappij gesticht op vijftien mei negentienhonderd drieënvijftig, blijkens akte verleden voor notaris Frans Lambert, te Brussel, bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van zes juni daaropvolgend, onder nummer 13.630, en waarvan de statuten gewijzigd werden op tien oktober negentienhonderd achtenvijftig, blijkens akte verleden voor notaris Theodoor Taymans te Brussel, bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van de vierentwintigste derzelfde maand onder nummer 27.103, op twee december negentienhonderd zesenzestig, blijkens akte verleden voor notaris Jacques Van Wetter, te Elsene, bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van de vierentwintigste derzelfde maand, onder nummer 37.244 en voor de laatste maal op tien november negentienhonderd zevenenzestig, blijkens akte verleden voor Notaris Van Wetter te Elsene, bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van de dertigste derzelfde maand onder nummer 2531/10.

Alhier vertegenwoordigd door :

De Heer Marcel Emile FELIX, beheerder van vennootschappen, wonende te Sint Pieters-Woluwe, Egelantierenlaan 58, handelend ingevolge de machten hem verleend door de beheerraad, op zes november negentienhonderd zevenenzestig, bij akte verleden voor notaris Jacques Van Wetter, te Elsene, bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van de achttiende derzelfde maand onder nummer 2465/1.

ENERZIJDS

2. De naamloze vennootschap “SOCIETE D’ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES” in ’t kort “E.T.R.I.M.O.” blijkens akte verleden voor notaris Jacques Van Wetter te Elsene, op vierentwintig december negentienhonderd zesenvijftig, bekendgemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van zestien januari negentienhonderd zevenenvijftig, onder nummer 996, en waarvan de statuten gewijzigd werden volgens proces-verbaal van zelfde notaris van de eenentwintigste februari negentienhonderd zevenenvijftig, bekendgemaakt alsvoren op elf/twaalf maart daarna, onder nummer 3.986, volgens proces-verbaal van notaris Frans Lambert te Brussel, de elfde juli negentienhonderd zevenenvijftig, bekendgemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van vijf/zes augustus negentienhonderd zevenenvijftig, onder nummer 23.042, volgens proces-verbaal van Meester Paul Dulait, notaris te Brussel, welke Meester Guy Mourlon-Beernaert, notaris te Brussel en Meester Jacques Van Wetter, notaris te Elsene, gesubstitueerd heeft op twee december negentienhonderd eenenzestig, bekendgemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van vijf januari negentienhonderd twee en zestig, onder nummer 248, volgens proces-verbaal van notaris Jacques Van Wetter te Elsene van vijf december negentienhonderd vierenzestig, bekendgemaakt in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van vijftwintig december negentienhonderd vierenzestig, onder nummer 35.918.

Volgens proces-verbaal van notaris Jacques Van Wetter te Elsene van drieëntwintig juni negentienhonderd zes en zestig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van zestien juli daarna, onder nummer 25.708.

Alhier vertegenwoordigd door :

Mevrouw Lizzy Elise VAN WEDDINGEN, gevolmachtigde weduwe van de heer Jacques Jules Marie Joseph Janssen, wonende te Sint Pieters-Woluwe, Sperwerlaan 121, handelende ingevolge afvaardiging van machten haar verleend door de beheerraad, bij akte verleden voor notaris Van Wetter te Elsene de achtentwintig februari negentienhonderd zesenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig maart daarna, onder nummer 6038.

ANDERZIJD.

Dewelke verschijnende maatschappijen, ons notaris, hebben verzocht de basisakte op te maken van het eigendom "Leeuwerikenveld" Paviljoen 2, gelegen te Heverlee, 37, Celestijnenlaan.

Deze basisakte is onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten :

Hoofdstuk 1 : Uiteenzetting.

Hoofdstuk 2 : Terminologie en aanduiding der appartementen.

Hoofdstuk 3 : Ontleding der plans-beschrijving der gemene en privatieve delen.

Hoofdstuk 4 : Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden.

HOOFDSTUK I : Uiteenzetting

1. De naamloze vennootschap "L'Auxiliaire Industrielle et Immobilière", verschijnster enerzijds, is eigenaarster van het perceel grond navermeld :

GEMEENTE HEVERLEE (Brabant)

Een perceel bouwgrond gelegen langs de Celestijnenlaan achter de gebouwen nrs 33 en 35 waar het een gevelbreedte bezit van +- zesenvijftig meter zevenendertig centimeter, gekadastraerd of het geweest zijnde sectie D, nr 85 E en deel der nummers 86 m – 86 r – 86 q, groot volgens meting achtenveertig aren tweeëndertig centiaren achtentwintig decimilliaren, afgebeeld in roze kleur onder kavel één van het hierbijgevoegd plan.

METING-PLAN

Voorschreven perceel is gemeten geweest door de heer Emile Rijckaert, meetkundigeschatter te Brussel, 36, Twee Kerkenstraat, die van zijn bewerkingen een proces-verbaal van meting heeft opgemaakt in datum van vijf december negentienhonderd zevenenzestig, hetwelk hieraan zal gehecht blijven en mede geregistreerd worden.

EIGENDOMSAANHALING

Voorschreven grond hoort toe aan de naamloze vennootschap L'Auxiliaire Industrielle et Immobilière, comparante onder één, als volgt :

a) deels om hem aangekocht te hebben blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris de 12.1.1968, overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor te Leuven de 30 januari daarna, boek 444 nr.6, tegen de Heer Jean François Schoonjans, zonder beroep, te Leuven.

Deze laatste was er eigenaar van om hem verkregen te hebben ingevolge akte van gifte door zijn ouders, de heer Emile Maximilien Pierre Schoonjans, landbouwer, en echtgenote Mw Marie Van Etteryck, zonder beroep, te Heverlee, aan hemzelf en zijn acht broeders en zusters, verleden voor notaris Bosmans te Leuven de 4.12.1928, overgeschreven ter hypotheken te Leuven de 10.1.1929, Boek 5459 nr.4, en deling tussen de 9 kinderen met toebedeling van het goed in naakte eigendom aan voormelde verkoper, de heer Jean François Schoonjans,- de schenkers er zich het vruchtgebruik op voorbehoudende.

Deze laatsten zijn sindsdien beiden overleden, zodat gemeld vruchtgebruik opgehouden heeft en voormelde Heer Jean François Schoonjans er alsdan volle eigenaar van werd.

b) deels, om hem onder grotere oppervlakte aangekocht te hebben tegen 1) Mw. Jeanne Marie Ronsmans, zonder beroep, echtgenote van M. Urbain Romain Petrus Bolleyn, winkelier, te Bertem. 2) M. François Ronsmans, landbouwer, te Heverlee, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris op acht augustus negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor te Leuven, op een september daarna, boek 382, nummer 9.

Deze twee verkopers waren er eigenaars van om hen geschonken te zijn geweest, ieder voor een onverdeelde helft in volle eigendom, door hun vader, de heer Robert Ronsmans, zonder beroep, te Heverlee, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris op achttien juli negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor te Leuven, op vier augustus daarna, boek 369 nummer 20.

De Heer Robert Ronsmans, voornoemde schenker, was er eigenaar van om hem in volle eigendom toebedeeld te zijn geweest bij akte van gifte-deling tussen hem en zijn medegerechtigden, 1) zijn moeder Marie Thérèse Decoster, zonder beroep, weduwe van M. Jean Baptiste Ronsmans 2) zijn broeder Guillaume Ronsmans, moeshovenier te Heverlee 3) zijn broeder André Ronsmans moeshovenier te Heverlee, verleden voor notaris Paul Hollanders de Ouderaen te Leuven op eenentwintig juni negentienhonderd vijfenvijftig, overgeschreven ter hypotheek te Leuven de achtste juli daarna, boek 8455, nummer 29, de schenkster Mw. Wed. Ronsmans-Decoster voornoemd intussen overleden zijnde.

c) deels om hem onder grotere oppervlakte aangekocht te hebben van 1. M. Jean Baptiste Ronsmans, landbouwer, te Heverlee, 2. Mw. Marie Victorine Ronsmans, zonder beroep, echtgenote van M. Jozef Theodoor Verheyden, werkman, te Heverlee, 3. Mw. Louise Ronsmans, echtgenote van M. Herman Willem Van Audenhaege, bediende, te Heverlee, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris met tussenkomst van notaris Roberti de Winghe te Leuven op dertien oktober negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor te Leuven, op drieëntwintig oktober negentienhonderd zevenenzestig, boek 404 nummer 1.

Deze drie verkopers waren er eigenaars van om hem in onverdeelde en in volle eigendom verkregen te hebben van hun ouders de heer André Ronsmans, landbouwer, en Mw. Marie Louise Debecker, zonder beroep, te Heverlee, blijkens akte van schenking verleden voor notaris Charles Roberti de Winghe te Leuven op vijftwintig september negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor te Leuven op drie oktober negentienhonderd zevenenzestig, boek 397 nummer 8.

Oorspronkelijk werd voorschreven goed aangekocht, onder grotere oppervlakte door de echtgenoten de heer Jean Baptiste Ronsmans en Mw. Marie Thérèse Decoster, tegen de hertog Englebert van Arenberg, blijkens proces-verbaal van eidelijke toewijzing gesloten door notaris Armand Hollanders destijds te Leuven op twee augustus negentienhonderd achttien, overgeschreven ter hypotheekkantoor te Leuven op twee oktober daarna, boek 4058 nummer 22.

Jean Baptiste Ronsmans voornoemd is testamentloos overleden te Heverlee op een november negentienhonderd achttienveertig, nalatende als enige, wettige en voorbehouden erfgenamen zijn drie kinderen, namelijk : 1) de heer André Ronsmans, tussenkomen nagenoemd, 2) de heer Guillaume Ronsmans, hovenier te Heverlee, onder voorbehoud van een/vierde in volle eigendom en een/vierde in vruchtgebruik zijner nalatenschap toekomende aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Marie Thérèse Decoster voornoemd, ingevolge gifte tussen echtgenoten, gedaan blijkens akte verleden voor notaris De Cooman, destijds te Leuven op negentien augustus negentienhonderd achttien.

Blijkens akte van gifte-deling, verleden voor notaris Hollanders de Ouderaen te Leuven, op eenentwintig juni negentienhonderd vijfenvijftig, overgeschreven te Leuven op

acht juli daarna, boek 8455 nummer 29, tussen voornoemde consoorten Ronsmans en hun moeder Mevrouw Weduwe Ronsmans-Decoster, werd voorschreven goed toebedeeld aan de heer André Ronsmans, tussenkomer-gever nagenoemd.

Deze laatste huwde met Mevrouw Marie Louise Debecker onder het beheer der algemene gemeenschap blijkens hun huwelijkscontract gesloten voor notaris Jules Roberti, destijds te Leuven, op twintig mei negentienhonderd zeventwintig.

Mevrouw Marie Thérèse Decoster voornoemd is overleden te Heverlee op drie november negentienhonderd zesenzestig.

2. De maatschappij “ETRIMO”, verschijnster anderzijds, heeft besloten op dezelfde grond een appartementsgebouw op te richten, bestemd om samen met nevenliggende gronden en aldaar op te richten gebouwen, een stedenbouwkundig geheel uit te maken, genaamd Park “Leeuwerikenveld”, Paviljoen 2. Dit gebouw, onderverdeeld in appartementen, studio’s, uitrusting en bijhorigheden, maakt het voorwerp van onderhavige basisakte uit.

De maatschappij “ETRIMO” verschijnster anderzijds, heeft besloten deze appartementen en studio’s aan de liefhebbers die zich zullen aanbieden te verkopen.

3. De maatschappij “ETRIMO” verschijnster anderzijds, heeft door de architecten van “Studiebureel DELTA” Diestse Vest 107, Leuven, in samenwerking met de architecten van “Groupe Urbanisme” Hertogsstraat 47, Brussel, de plans, opmetingen en beschrijvingen van dit gebouw laten opmaken, en hun gelast met de uitvoering ervan door de aannemers te laten verrichten, toezicht te houden op de uitvoering ervan, en over te gaan tot de oplevering dezer werken.

4. De maatschappij “ETRIMO” verschijnster anderzijds, beslist de uitvoering der werken toe te vertrouwen aan aannemers, zowel voor de ruwbouw, als voor de afwerking, en dit door afzonderlijke ambachten.

De aannemers zullen deze werken uitvoeren volgens de bescheiden opgemaakt door het “Studiebureel DELTA” in samenwerking met de “Groupe Urbanisme”, waarvan een beschrijving alhier aangehecht is. (bijlage 2).

5. De verschijnende maatschappijen hebben ons, notaris, aangezocht onderhavige basisakte op te maken, bestemd om het eigendom te plaatsen onder het stelsel van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig.

Aan deze basisakte, die de juridische grondslag van de bewerking uitmaakt, zijn verder aangehecht :

- a) het reglement van mede-eigendom (bijlage drie)
- b) de plannen dienstig tot de oprichting van het gebouw (zes in getal; bijlagen vier tot en met negen).
- c) een beschrijving der gebruikte materialen
- d) de algemene verkoopsvoorwaarden (bijlage tien).

6. Verzaking aan het recht van Natrekking.

De naamloze vennootschap “L’Auxiliaire Industrielle et Immobilière” verschijnster enerzijds, verklaart bij monde van haar voornoemde vertegenwoordiger, vanaf heden zuiver en eenvoudig te verzaken, ten voordele van de maatschappij “ETRIMO”, verschijnster anderzijds, voor wie aanvaardt haar voornoemde vertegenwoordiger, aan het haar toekomende Recht van Natrekking, voorzien bij de artikelen vijfhonderd zesenzeventig, vijfhonderd eenenvijftig en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op de gebouwen, aanplantingen en andere werken, welke de maatschappij ETRIMO voornemens is te laten uitvoeren op

voornoemd grondstuk. Zij verleent aan deze maatschappij de toelating op dit terrein een onroerend goed te bouwen, onder het stelsel van mede-eigendom geplaatst, en dat haar eigendom is of zal zijn, of geheel of gedeeltelijk het eigendom zal worden van derden door haar gekozen.

De naamloze vennootschap “L’Auxiliaire Industrielle et Immobilière”, verschijnster enerzijds, verleent toelating aan de maatschappij “ETRIMO”, verschijnster anderzijds, geheel of gedeeltelijk te verzaken aan het gehele of gedeeltelijke genot der rechten die haar hierbij worden toegekend, ten voordele van door haar te kiezen personen, en namelijk de toekomstige kopers van de privatieve lokalen in het onroerend goed waarvan sprake; met dien verstande dat alle bedingen, bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden, wel gekend door de verschijnster anderzijds, die het grondstuk waarvan sprake belasten, evenals alle wettelijke schikkingen en reglementen, terzake getroffen of te treffen, zullen geëerbiedigd worden.

Alle werkdanige belastingen, taksen of heffingen, tot dewelke voornoemde gebouwen zullen aanleiding geven, zullen ten uitsluitende laste zijn van de eigenaar(s) ervan.

Onderhavige toelating tot bouwen verbindt op generlei wijze de verantwoordelijkheid van de naamloze vennootschap “L’Auxiliaire Industrielle et Immobilière”, verschijnster enerzijds, eigenaarster van de grond, ten overstaan van de voorziene constructies die het risico uitmaken van de maatschappij “ETRIMO”, verschijnster anderzijds, dewelke alle geschillen zal moeten vereffenen waartoe deze zouden kunnen aanleiding geven, zonder de tussenkomst der naamloze vennootschap “L’Auxiliaire Industrielle et Immobilière”, verschijnster enerzijds, en alle vonnissen zal moeten ondergaan die zouden kunnen geveld worden, zelfs indien deze gericht zouden zijn tegen de naamloze vennootschap “L’Auxiliaire Industrielle et Immobilière”, verschijnster enerzijds, eigenaarster van het erf, uit hoofde daarvan.

Het feit dat de maatschappij “ETRIMO”, verschijnster anderzijds, voor eigen rekening of voor rekening van derden handelt, dat zij al dan niet, zoals hiervoren gemachtigd, verzaakt ten gunste van om het even wie, aan het geheel of een gedeelte der rechten die haar werden toegekend, zal in geen geval vernieuwing uitmaken en zal haar niet ontslaan van haar verplichtingen tegenover de naamloze vennootschap “L’Auxiliaire Industrielle et Immobilière”, verschijnster enerzijds, eigenaarster van de grond.

De maatschappij “ETRIMO”, verschijnster anderzijds, zal “in solidum” en onverdeeld gehouden blijven met de derden waarvan sprake.

HOOFDSTUK II : Terminologie.

Bijzonderheden worden hieronder gegeven zowel voor wat betreft de in onderhavige akte gebruikte terminologie als voor wat betreft de aanduiding der appartementen en studio’s.

1. De benaming “Paviljoen” zoals hier verstaan, duidt een gebouw aan van meerdere verdiepingen, met op elke verdieping maximum veertien appartementen en/of studios.

2. De kant “Laan” is deze, evenwijdig met de zuid-oostelijke grenslijn van het grondstuk. De kant “Park” duidt de andere kant aan, tegengesteld aan de kant “Laan”.

3. De uitdrukkingen “links” en “rechts” worden steeds gebruikt uitgaande van het standpunt van een persoon die zich aan de “kant Laan” bevindt en kijkt in de richting van het paviljoen.

4. Een tabel welke het type en de nummering van elk der appartementen en/of studios, evenals de onverdeelde kwotiteiten toebedeeld aan de appartementen, studio’s, garages en privatieve parkings aangeeft, zal op het einde van hoofdstuk III volgen.

HOOFDSTUK III

Ontleding der plans. – Beschrijving der gemene en privatieve delen.
Aanduiding der appartementen.

Zoals hierboven gezegd heeft de maatschappij “ETRIMO”, verschijnster anderzijds, de plannen laten opmaken voor het in het Park “Leeuwerikenveld” op te richten Paviljoen 2, door de zorgen van het “Studiebureel Delta” in samenwerking met de “Groupe Urbanisme” die de verantwoordelijkheid dragen voor de opvatting dezer plans in hun hoedanigheid van bouwmeester die deze plannen hebben getekend, en dit ten einde elk der privatieve en gemene delen van het op te richten gebouw nader te bepalen.

Deze plans zijn de volgende :

1. Inplanting
- 2.A Gelijkvloers
- 3.A Typeverdieping
4. Dakverdieping
5. Dakplan
6. Gevels en doorsnede

Beschrijving der plans.

Plan n° 1 : Inplanting

Dit plan geeft het op heden voorziene geheel weer van het stedenbouwkundig Complex “Park Leeuwerikenveld”. Alleen het met rood omlinjnde gedeelte van dit plan heeft betrekking op het Paviljoen 2, voorwerp van onderhavige akte.

Men onderscheidt op dit gedeelte :

A. de toegangswagen, groenzones en de vermoedelijke inplanting van het gebouw, en in gemene eigendom 8 parkings voor bezoekers, genummerd één tot en met acht.

B. 39 garages, genummerd van 11 tot en met 49, bevattende elk :

in privatieve en uitsluitende eigendom : de garage met haar kantelpoort;

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : één duizendste in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

25 privatieve parkeerplaatsen, genummerd van 50 tot en met 74, en bevattende elk :

in privatieve en uitsluitende eigendom : de parkeerplaats met haar wegbedekking en gebeurlijke voorzieningen.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de nul komma vier duizendsten in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Plan n° 2.A : Gelijkvloers

Men onderscheidt op dit plan :

A. De volgende gemene delen van het gebouw : twee inkomhalls met aansluitende doorgangshallen; verschillende doorgangen; een lokaal voor centrale verwarming; twee vuilnislokalen; twee lokalen voor fietsen en kinderwagens; twee trapzalen elk met hun trap; twee liftkooien; de woning van de huisbewaarder bevattende inkomhall, keuken, living, nachthall, W.C., bergplaats, slaapkamer en badkamer; een kelder voor de huisbewaarder; wasplaats.

B. De volgende privatieve delen :

1. 10 garages genummerd van één tot en met tien, en bevattende elk :

in privatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met haar kantelpoort;

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : één duizendste in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

2. 4 kelders, dragende de nummers 65, 66, 115 en 116.

Deze kelders hebben geen onderscheiden kwotiteiten, maar maken deel uit van de appartementen P1, P2, P3 en P4, waarvan zij het nummer dragen.

3. 14 kelders, dragende de nummers 7, 15, 23, 31, 39, 47, 8, 16, 24, 32, 40, 48, 56 en 64.

Deze nummering wordt enkel ten voorlopige titel van inlichting verstrekt. De maatschappij behoudt zich het recht voor deze kelders toe te wijzen aan de studio's en/of appartementen welke zij zelf zal bepalen, en in voorkomend geval de nummering aan de werkelijke eigendomstoestand aan te passen. Deze kelders hebben geen eigen kwotiteiten maar zullen deel uitmaken van de studio's en/of appartementen waarvan zij uiteindelijk het nummer dragen, en zullen als dusdanig in de afzonderlijke authentieke aktes worden vermeld.

Plan n° 3.A : Type verdieping

Men onderscheidt op dit plan :

A. De volgende gemene delen van het gebouw : twee doorgangen met vuilniskokers, twee trapzalen met elk hun trap, twee liftkokers.

B. De volgende privatieve delen :

1. 4 studio's Type S1, gelegen twee aan de laankant en twee aan de parkkant, telkens uiterst links en uiterst rechts, en bevattende elk :

in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, living, met terras en keuken-deel, badkamer, bergplaats, W.C.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : acht komma vijf duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2. 2 studio's type S3, gelegen één aan de laankant en één aan de parkkant, links aansluitend bij de uiterst links gelegen types S1, en bevattende elk :

in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, living met terras en keuken-deel, badkamer, W.C., opbergkast.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zes en half duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

3. 2 studio's Type S4, gelegen één aan de laankant en één aan de parkkant, links aansluitend bij de types S3, en bevattende elk :

in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, living met terras en keuken-deel, badkamer met WC, bergplaats.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zes duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

4. 2 appartementen Type 1, gelegen één aan de laankant en één aan de parkkant, links aansluitend bij de types S4, en bevattende elk :

in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met vuilniskoker, keuken met terras, living met terras en open haard, nachthall, W.C., bergplaats, badkamer, slaapkamer met terras.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : dertien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

5. 2 studio's Type S2, gelegen één aan de laankant en één aan de parkkant, links aansluitend bij de appartementen type I, en bevattende elk :

in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met opbergkast, living met terras en keuken-deel, badkamer, W.C.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zeven duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

6. 2 studio's Type S4, gelegen één aan de laankant en één aan de parkkant, links aansluitend bij de studio's type S2 en rechts palend aan de uiterst rechts gelegen studio's type S1, en bevattende elk :

in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, living met terras en keuken-deel, bergplaats, badkamer met W.C.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zes duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Plan n° 4 : Dakverdieping.

Men onderscheidt op dit plan :

A. De volgende gemene delen van het gebouw : de vrije dakoppervlakte, begrensd door de dakrand en de afbakening der terrassen, met de verhuisbalken; doorgang en bordes, twee trapzalen, elk met hun trap, twee liftkooien, onderhoudslokaal, verschillende schoorsteen- en verluchtungskokers.

B. De volgende privatieve delen :

4 appartementen met dubbele oriëntatie, uitgevend op laankant, en op parkkant, en in de volgorde van links naar rechts :

1. Appartement type P1, bevattende :

in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, keuken, salon-eetplaats met terras en dubbele bergkast, twee slaapkamers, W.C., badkamer, berging.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zestien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2. Appartement type P2, bevattende :

in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, living met terras en open haard, keuken met office, twee slaapkamers, waarvan één met opbergkast, badkamer, W.C., bergplaats.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zeventien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

3. Appartement type P3, bevattende :

in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, living met terras, keuken, twee slaapkamers, badkamer, W.C., bergplaats.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : veertien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

4. Appartement type P4, bevattende :

in privatieve en uitsluitende eigendom : eetplaats met keuken-deel, studio met terras, badkamer, W.C., bergplaats.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zes duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

LAANKANT

Verd.	Ty. Kw.	Nr.	Ty. Kw.	Nr.	Ty. Kw.	Nr.	Ty. Nr. Kw.	Ty. Nr. Kw.	Ty. Nr. Kw.	Ty. Kw.	Nr.	Tot.			
Dak	-		-		-		P1 65 16	-	-	P3 115 14		30			
8eV.	S1	57 8 ⁵	S3	59 6 ⁵	S4	61 6	I 63 13	S2 109 7	S4 111 6	S1 113 8 ⁵		55 ⁵			
7eV.	S1	49 8 ⁵	S3	51 6 ⁵	S4	53 6	I 55 13	S2 103 7	S4 105 6	S1 107 8 ⁵		55 ⁵			
6eV.	S1	41 8 ⁵	S3	43 6 ⁵	S4	45 6	I 47 13	S2 97 7	S4 99 6	S1 101 8 ⁵		55 ⁵			
5eV.	S1	33 8 ⁵	S3	35 6 ⁵	S4	37 6	I 39 13	S2 91 7	S4 93 6	S1 95 8 ⁵		55 ⁵			
4eV.	S1	25 8 ⁵	S3	27 6 ⁵	S4	29 6	I 31 13	S2 85 7	S4 87 6	S1 89 8 ⁵		55 ⁵			
3eV.	S1	17 8 ⁵	S3	19 6 ⁵	S4	21 6	I 23 13	S2 79 7	S4 81 6	S1 83 8 ⁵		55 ⁵			
2eV.	S1	9 8 ⁵	S3	11 6 ⁵	S4	13 6	I 15 13	S2 73 7	S4 75 6	S1 77 8 ⁵		55 ⁵			
1eV.	S1	1 8 ⁵	S3	3 6 ⁵	S4	5 6	I 7 13	S2 67 7	S4 69 6	S1 71 8 ⁵		55 ⁵			
Tot.		68		52		48		120		56		48		82	474
Gelijkvloers: 10 garages genummerd 1 tot 10, met elk één duizendste:												10			
Totaal Laankant:												484			

PARKKANT

Verd.	Ty. Kw.	Nr.	Ty. Kw.	Nr.	Ty. Kw.	Nr.	Ty. Nr. Kw.	Ty. Nr. Kw.	Ty. Nr. Kw.	Ty. Kw.	Nr.	Tot.
Dak	-		-		-		P2 66 17	-	-	P4 116 6		23
8eV.	S1	58 8 ⁵	S3	60 6 ⁵	S4	62 6	I 64 13	S2 110 7	S4 112 6	S1 114 8 ⁵		55 ⁵
7eV.	S1	50 8 ⁵	S3	52 6 ⁵	S4	54 6	I 56 13	S2 104 7	S4 106 6	S1 108 8 ⁵		55 ⁵
6eV.	S1	42 8 ⁵	S3	44 6 ⁵	S4	46 6	I 48 13	S2 98 7	S4 100 6	S1 102 8 ⁵		55 ⁵
5eV.	S1	34 8 ⁵	S3	36 6 ⁵	S4	38 6	I 40 13	S2 92 7	S4 94 6	S1 96 8 ⁵		55 ⁵

4eV.	S1 26 8 ⁵	S3 28 6 ⁵	S4 30 6	I 32 13	S2 86 7	S4 88 6	S1 90 8 ⁵	55 ⁵
3eV.	S1 18 8 ⁵	S3 20 6 ⁵	S4 22 6	I 24 13	S2 80 7	S4 82 6	S1 84 8 ⁵	55 ⁵
2eV.	S1 10 8 ⁵	S3 12 6 ⁵	S4 14 6	I 16 13	S2 74 7	S4 76 6	S1 78 8 ⁵	55 ⁵
1eV.	S1 2 8 ⁵	S3 4 6 ⁵	S4 6 6	I 8 13	S2 68 7	S4 70 6	S1 72 8 ⁵	55 ⁵
Tot.	68	52	48	121	56	48	74	467

Laankant :	484/1000
Parkkant :	467/1000
Buitenparkings :	39/1000 (39 x 1/1000)
Parkings :	10/1000 (25 x 0,4/1000)
In totaal :	1000/1000
=====	=====

HOOFDSTUK IV.

Erfdienstbaarheden – Bijzondere voorwaarden.

1. Bijzondere voorwaarden in de eigendomstitel, de naamloze vennootschap “L’Auxiliaire Industrielle et Immobilière”, verschijnster enerzijds, doet opmerken dat de erfdiensbaarheid van uitweg, waarvan sprake in haar eigendomstitels, vervalt, vermits zij door de verbreding van de Celestijnenlaan in onbruik is geraakt.

2. Wet van negentwintig maart negentienhonderd twee en zestig.

De organieke wet van negentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig, op de ruimtelijke ordening en op stedenbouw is toepasselijk op voorschreven goederen.

De maatschappij “ETRIMO” verschijnster anderzijds, verklaart daaromtrent dat zij de vereiste toelatingen van de bevoegde overheden bekomen heeft. De bouwvergunning van desbetreffend goed werd goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de Provinciale Raad in haar zitting van zestien oktober negentienhonderd zevenenzestig waarvan het besluit wordt ondergeschikt gemaakt van volgende voorwaarde : “ onder voorwaarde de bouw gelegen langs de Celestijnenlaan af te dekken, met een plat dak boven de laatste voorziene verdieping”.

Voornoemde maatschappij doet opmerken dat deze bijzondere voorwaarde alleen slaat op het voorliggende Paviljoen 1, en niet op het Paviljoen 2, voorwerp deze akte.

3. Opmerkingen betreffende de algemene verkoopvoorwaarden en beschrijving der materialen.

Zoals reeds gezegd zijn de algemene verkoopvoorwaarden en de beschrijving der materialen aan onderhavige basisakte gehecht. Zij zijn in principe dezelfde als deze, die voorkomen in de bijzondere koopovereenkomsten.

Indien de maatschappij “ETRIMO” verschijnster anderzijds, er nochtans toe genoopt wordt enkele wijzigingen aan deze algemene verkoopvoorwaarden en beschrijving der materialen aan te brengen, zullen enkel de voorwaarden en beschrijving die voorkomen in de bijlagen van onderhavige basisakte van toepassing zijn.

4. Centrale verwarming en warmwater verdeling. Het paviljoen zal in verwarming en warm water voorzien worden door een verwarmingscentrale die in het daarvoor bestemde lokaal van het gelijkvloers zal aangebracht worden. De Centrale zal deel uitmaken van de gemene delen van het paviljoen en de mede-eigenaars zullen op gemeenschappelijke kosten het onderhoud, de herstellingen en desnoods de vernieuwing van deze centrale moeten dragen. De verdelingsbuizen zullen binnen in het paviljoen mogen aangebracht worden op de plaatsen door de vennootschap Etrimo, verschijnster anderzijds.

De vennootschap Etrimo behoudt zich de mogelijkheid voor de verwarming te bevoorraden met mazout, gas of andere brandstoffen.

In geval de bevoorrading geschiedt met mazout, zal een tank mogen geplaatst worden in de ondergrond van het paviljoen.

Het toezicht op de werking van de centrale verwarming en de dienst van het warm water zal door de syndicus van het gebouw waargenomen worden.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat :

1. de verdeling van het warm water gans het jaar door verzekerd wordt.
2. de verwarming zodanig zal werken dat iedere eigenaar steeds van een normale temperatuur in zijn lokalen zal genieten.

De deelname aan de kosten van deze diensten is verplichtend voor alle mede-eigenaars en inwoners van het paviljoen volgens de hierna aangeduide regels :

-De herstellings-, onderhouds- en vernieuwingskosten van de centrale verwarmingsinstallatie en de eraan verbonden apparaten, zoals verwarmingsketel, boilers en branders, evenals die van de leidingen, zijn ten laste van de mede-eigenaars (ter uitzondering van de garages en privatieve parkings) naar rata van het aantal duizendsten die zij in de mede-eigendom bezitten.

De verbruikskosten, zo voor de centrale verwarming als voor het warm water, worden onder de mede-eigenaars van elk paviljoen verdeeld (ter uitzondering van de garages en privatieve parkings), te weten :

1. Twintig ten honderd onder al de mede-eigenaars (ter uitzondering van de autobergplaatsen en de privatieve parkings) naar rata van het aantal duizendsten, die elke eigenaar heeft in de mede-eigendom.

2. Het saldo, zijnde tachtig ten honderd te weten :

- a) volgens de aanduiding van de volumemeters van wat betreft het verbruik van warm water.

- b) wat de centrale verwarming betreft :

- volgens de aanduidingen van de warmtemeters indien er geplaatst zijn;

- zoniet naar rata van het aantal duizendsten door iedere mede-eigenaar in de mede-eigendom bezeten.

Gedurende de verwarmingsperiode moeten de knoppen voor de verwarmingstoevoer tot de privatieve en gemeenschappelijke lokalen altijd open blijven derwijze dat de temperatuur in deze plaatsen steeds vijf graden boven het nulpunt weze. Deze toevoerknoppen mogen nooit gedurende de verwarmingsperiode voor om het even welke reden volledig gesloten blijven.

Gedurende de eerste tien jaren zal de nodige brandstof geleverd worden door de zorgen van de verschijnende vennootschap Etrimo of door een door haar aangeduid organisme, op kosten van de mede-eigenaars.

Opmerkingen. – In afwachting van de in gebruikname der centrale verwarming en de warm waterverdeling, wordt echter bedongen dat :

1. De werking der centrale verwarming en der warm waterverdeling zal waargenomen worden volgens de richtlijnen der maatschappij Etrimo.

2. De kosten daarvan, alsmede de verbruikskosten, zullen gespreid worden over alle eigenaars van het paviljoen en dit volgens de feitelijke gegevens door de maatschappij Etrimo verstrekt.

Voorbehoud. – De vennootschap Etrimo behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, zonder tussenkomst der mede-eigenaars en zonder verhaal van hen, het systeem der centrale verwarming en der warm watervoorziening gelijk het hierboven wordt voorzien, te wijzigen, en bijgevolg alle wijzigingen aan te brengen aan huidige basisakte en zijn bijlagen, aangaande het betrokken paviljoen. Dit houdt voor de vennootschap het recht in, te dien einde de nodige erfdiensbaarheden te scheppen.

Voorverwarming. - Indien ten gevolge van atmosferische omstandigheden of technische noodzaak, waarover het “Studiebureel Delta” en/of de “Groupe Urbanisme” alleen oordelen, het geheel of zekere lokalen van het gebouw verwarmd moeten worden op volle of gedeeltelijke kracht, gedurende de opbouwwerken en alvorens de eigenaars het genot van de door hen verworven privatieve delen hebben verkregen, evenals dat van de gemene delen, zal

de dienst van verwarming waargenomen worden op initiatief van de naamloze vennootschap Etrimo die er de kosten van zal verhalen ten laste van de mede-eigenaars.

De spreiding van deze verwarmingskosten zal door gezegde maatschappij vastgesteld worden functie van de gegevens haar medegedeeld door de vertegenwoordiger van het “Studiebureel Delta” en/of de “Groupe Urbanisme”, op basis van de aanduidingen bevat in het dagboek van de werf.

Verscheidene. – De vennootschap Etrimo zal na voorafgaandelijk overleg met de algemene vergadering van het paviljoen, aan een gespecialiseerd organisme de uitrusting, de uitbating en het onderhoud van de installatie der primaire uitdeling van de centrale verwarming en de warm watervoorziening mogen toevertrouwen.

Er zullen te dien einde overeenkomsten voor rekening en op kosten van de mede-eigenaars kunnen gesloten worden, hetzij door de naamloze vennootschap Etrimo, hetzij door de eerste syndicus, indien deze door haar werd aangeduid, voor een termijn van maximum tien jaar.

5. Erfdienstbaarheid.

Kanalisisatie – kokers- schouwgangen – openbare parkeerplaatsen-water-wegenissen.

De vennootschap Etrimo verschijnster anderzijds, verklaart ten titel van eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid ten voordele en ten laste van alle en elk der privatieve goederen, waaruit het paviljoen samengesteld is, een recht van doorgang te vestigen voor alle kanalisaties, kokers en schouwgangen, nodig tot de uitvoering en afwerking van de bovenliggende, onderliggende en nevenliggende lokalen.

Deze erfdienstbaarheid zal eveneens bestaan voor alle om het even welke kanalisatie, die de grond waarop huidig paviljoen zal opgericht worden zal doorkruisen, zowel om dit paviljoen te bedienen, als deze die nog zullen deel uitmaken van het Park “Leeuwerikenveld”.

De vennootschap Etrimo behoudt zich het recht voor aan te leggen op en/of onder de grond van huidig urbanistisch complex, waar voorschreven perceel grond gelegen is, ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid, mits deelname in de kosten van onderhoud en herstelling van al de gebruikers :

1. alle wegen, banen en doorgangen voor voetgangers en voertuigen;
2. alle hoegenaamde onderaardse leidingen met platen op onderzoekkamers, toegang gevend tot deze buizen.

Deze bannen, wegen, doorgangen en leidingen zullen het urbanistisch complex kunnen bedienen, ten titel van eeuwigdurende, kosteloze en wederzijdse erfdienstbaarheid, onder al de paviljoenen van dit urbanistisch complex.

De vennootschap Etrimo heeft op voorschreven gronden openlucht parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien.

De gezegde vennootschap of haar machthebber zal er de genotsmodaliteiten van bepalen, evenals de verdeling van de kosten van onderhoud en van herstelling.

6. Bestemming van zekere lokalen.

De bestemming der lokalen, voorzien in de gemene delen op het gelijkvloers kan volgens de technische noodzakelijkheden, door de maatschappij Etrimo worden gewijzigd, zonder voorafgaandelijke toestemming der mede-eigenaars of verhaal dezer, tot en met de voltooiing van het gebouw.

7. Waterbedeling.

Voor zover de bevoegde waterbedelingsmaatschappij zulks wenst en/of toelaat wordt bedongen wat volgt :

1. De abonnementen aan de waterdienst, zo voor de gemeenschappelijke als voor de privatieve delen van het gebouw, zullen gemeenschappelijk onderschreven worden door de eigenaars.

2. De syndicus onderschrijft of vernieuwt de abonnementsaanvragen in naam van de eigenaars.

3. Alle betalingsberichten worden aan de syndicus toegestuurd ter uitzondering van de gevallen waarin de privaatieve gedeelten door afzonderlijke tellers van de waterdienst bediend worden.

4. In december van ieder jaar, zal de syndicus aan de waterdienst de lijst laten worden van de privaatieve gedeelten die in het afgelopen jaar zouden verkocht of afgestaan geweest zijn, en de identiteit en het adres van de nieuwe eigenaars mededelen.

5. De eerste abonnementsaanvragen moeten onderschreven worden door de bouwer van het gebouw, in naam van de toekomstige eigenaars.

8. Park.

Het gebouw voorwerp van onderhavige akte, maakt deel uit van een stedenbouwkundig geheel, genaamd Park “Leeuwerikenveld” hetwelk meerdere gebouwen bevat.

De tuin zowel voor als achter het gebouw is bestemd om deel uit te maken van één enkel park, samen met de gronden, welke de andere gebouwen, die deel uitmaken van het geheel omgeven.

Dit park, dat zal aangelegd worden door de vennootschap Etrimo zal een architecturaal karakter hebben. Het werd ontworpen en zal uitgevoerd worden door de zorgen van het “Studiebureel Delta” in samenwerking met de “Groupe Urbanisme” buiten elke tussenkomst van de mede-eigenaars. Het deel van dit park betreffende het paviljoen, voorwerp dezer, zal na zijn afwerking uitgevoerd worden.

Het gebeurlijk overblijvende deel van het park zal aangelegd worden ten laatste na de afwerking van het appartementengebouw dat mede het stedenbouwkundig geheel zou uitmaken; elk gebouw zal tussenkomen naar rata van het aantal appartementen en studio's, waaruit het samengesteld is. De vennootschap Etrimo heeft het recht haar publiciteit te behouden tot de volledige voltooiing van het park, binnen in het park of op de opgerichte gebouwen.

De overdracht aan de mede-eigendom van gans of een deel van het park zal onafhankelijk geschieden van de definitieve oplevering van de gemene delen van de opgerichte gebouwen.

Zij zal geschieden naargelang de vooruitgang van de aanleg van het park.

De keuze van het ogenblik der overdracht wordt enkel en alleen aan de naamloze vennootschap Etrimo voorbehouden, die er de Voorzitter der mede-eigenaars van zal verwittigen bij aangetekend schrijven.

Er wordt hier uitdrukkelijk aan herinnerd dat het park in geen enkel geval het voorwerp moet uitmaken van een aanvaarding vanwege de mede-eigenaars.

Bestemming. – Het park werd aangelegd tot genot van de bewoners van de deelluitmakende gebouwen.

Het park is ook bestemd tot menselijk contact onder al de bewoners van het gebouw.

Omdat het een symbool van wederzijds begripen is moet het onderhoud, verzorgd en geliefd worden als de voorstelling van dit symbool.

Gebruik van het park. – Het park staat ter beschikking van de eigenaars, gebruikers en van hun genodigden. Het is bestemd tot de rust en eventueel tot de beoefening van spelen die later zullen bepaald worden. Er zullen nooit andere zaken mogen geplaatst worden dan deze voorzien door het aanvankelijk plan.

Het park is gemeenschappelijk voor al de gebouwen, die tot zijn onderhoud bijdragen.

Indien het parkontwerp een vijver of fontein voorziet, met of zonder verlichting, zal deze moeten in dienst zijn minstens twee uren per dag. Hetzelfde geldt voor de verlichting in het park.

Beplanting. – Deze bestaat uit bomen, hagen, grasperken en bloemen. Deze beplantingen moeten op gemene kosten zoals hierboven voorzien onderhouden worden.

Beheer. – Het beheer over dit park zal waargenomen worden door een comité samengesteld uit de voorzitter van de raad van mede-eigendom van paviljoen 1, de voorzitter en een assessor van het paviljoen 2; zij vormen de raad van mede-eigendom van het park. Dit comité zal voorgezeten worden door een der leden, onder elkaar gekozen bij eenvoudige meerderheid.

Dit comité vergadert, wanneer de voorzitter het bijeenroept en onder zijn voorzitterschap of, ingeval deze laatste verhinderd is, door een lid aangeduid door zijn collega's, en dit telkenmale wanneer de belangen het vergen of telkenmale dat een der leden of de syndicus het vraagt. Ingeval van niet bijeenroeping door de Voorzitter of door zijn plaatsvervanger gebeurt de bijeenroeping op een geldige wijze door de syndicus of door een lid van het comité. De uitnodigingen worden aangetekend verzonden acht volle dagen voor de vergadering. De uitnodiging gebeurt ook geldig ingeval zij aan de bestemming tegen ontvangstbewijs wordt afgegeven.

De syndicus waarvan sprake hierna, zal eveneens uitgenodigd worden op de vergadering van het comité, maar hij zal slechts een adviserende stem hebben.

Buiten de spoedgevallen zal het comité niet bijeengeroepen worden tussen de eerste juli en de eerste oktober.

Om geldig te beraadslagen moet het comité minstens de helft der stemgerechtigde leden bevatten.

Indien deze voorwaarde niet vervuld is, moet ten vroegste binnen de veertien dagen en ten laatste binnen de maand een bijeenroeping gebeuren en in deze nieuwe vergadering zal geldig beslist worden welke ook het aantal der aanwezige of vertegenwoordigde leden zal zijn.

Elk lid heeft recht, schriftelijk of per telegram, aan een van zijn collega's of aan de syndicus, mandaat te verlenen om hem te vertegenwoordigen.

Nochtans heeft geen enkel lid het recht meer dan één van zijn collega's te vertegenwoordigen; hetzelfde geldt voor de syndicus.

Elk lid heeft één stem.

De beslissingen worden genomen bij eenvoudige meerderheid der aanwezige of der vertegenwoordigde stemmen.

Bij staking der stemmen is het voorstel verworpen.

De beraadslagingen van het comité worden opgetekend in processen-verbaal, die ondertekend worden door de aanwezige leden.

De gebeurlijke volmachten worden erbij aangehecht.

De processen-verbaal van het comité worden ingeschreven in een daartoe bestemd register. Een secretaris mag te dien einde benoemd worden.

De kopijen of de uittreksels worden ondertekend door de Voorzitter van het comité of door twee zijner leden.

Het comité zal een syndicus aanstellen voor het beheer van het park, en zal zijn bezoldiging bepalen.

Nochtans zal de syndicus, voor een periode van tien jaar te rekenen vanaf de overgave van het park, benoemd kunnen worden door de naamloze vennootschap Etrimo, indien deze zulks wenst.

De syndicus zal gebeurlijk een bewaker-tuinier kunnen aanstellen die belast zou worden met het onderhoud en de verzorging van het geheel, zowel van de beplanting als van de eventuele speelplaatsen.

Deze gebeurlijke bewaker staat onder het gezag van de syndicus die hem tevens kan afzetten en vervangen.

Zijn gebeurlijke bezoldiging wordt bepaald door het comité en valt ten laste van de verschillende gebouwen.

Bewaking.

a. de syndicus heeft het toezicht over het park. Hij kan gebeurlijk beschikken over de bewaker-tuinier om de instructies die hij geeft voor de bewaring in goede staat van het park te doen eerbiedigen.

b. het park wordt onder de bescherming gesteld van al de eigenaars. De inbreuken hebben sancties als gevolg, die door het beheercomité worden bepaald.

c. een reglement voor het park zal door de syndicus van het park opgemaakt worden. Dit reglement moet door al de bewoners van het stedenbouwkundig geheel nageleefd worden.

Onderhoud.

1. Verplichtingen tot onderhoudskosten.

Er moeten in de afwerking en onderhoud van het park verschillende fazen onderscheiden worden.

Een eerste gedeelte van het park, dat één of meerdere paviljoenen omringt wordt eerst uitgevoerd, hetzij voor, hetzij gedurende de opwerfstelling der andere paviljoenen die het stedenbouwkundig geheel vormen.

Zodra dat gedeelte van het park uitgevoerd is, doet de naamloze vennootschap Etrimo er de overgave van aan de mede-eigendom van het of van de paviljoenen. Andere delen van het park, gelegen rond andere paviljoenen, worden vervolgens uitgevoerd en aan deze paviljoenen overgemaakt, en zo verder tot de algehele afwerking van het Park.

De totale of elke gedeeltelijke overgave ten voordele van een of meerdere paviljoenen brengt als gevolgen mede :

a. de verplichting voor het of de belanghebbende paviljoenen om, vanaf de datum van de overgave, alle kosten van welke aard ook met betrekking tot het gedeelte van het park dat het voorwerp uitmaakt van de overgave, op zich te nemen.

b. de verplichting voor zelfden, om vanaf dezelfde datum tussen te komen in de kosten van de gedeelten van het park die reeds vroeger aan andere paviljoenen werden overgegeven.

c. ten slotte, de verplichting voor deze laatste op hun beurt deel te nemen, en dit vanaf dit ogenblik, in de kosten van het gedeelte van het park dat het voorwerp uitmaakt van huidige overgave.

2. Verdeling der onderhoudskosten.

Van zodra verscheidene paviljoenen gehouden zijn, krachtens hetgeen voorafgaat, om deel te nemen aan de kosten, hetzij van een gedeelte, hetzij van de geheelheid van het park, zal de verdeling ervan eerst gedaan worden tussen de paviljoenen, naar rata van het aantal appartementen en/of studio's die zij bevatten.

De aldus verkregen quorums worden vervolgens verdeeld binnen elk paviljoen, ten titel van gemene lasten tussen de mede-eigenaars. Deze verdeling zal gedaan worden door de syndicus van het park. De onderhoudskosten waarvan sprake beogen alle uitgaven van welke natuur ook, die betrekking hebben op het park; zoals het loon van de gebeurlijke tuinier-bewaker, de aankoopkosten van planten, bloemen, versieringen, en voor de aanwerving van de tuinier-bewaker, het maaien van de grasperken, het snoeien van bomen, het onderhoud der beplantingen, de aankoop van mest en onderhoudsmateriaal, enzovoort...

De tuinier zal, vanaf zijn aanwerving de grasperken minstens twaalf maal per jaar moeten maaien, en tweemaal per jaar bemesten.

De aandacht wordt getrokken op het feit dat het park het mooiste sieraad van het geheel uitmaakt, en dat het bijgevolg zijn karakter moet behouden dank zij een passend onderhoud.

Zo wordt bepaald dat de maatschappij Etrimo zich het recht voorbehoudt, voor zichzelf of voor haar mandataris, zonder daarvoor het akkoord van de mede-eigenaars te

moeten bekomen, om met elke fysieke of rechtspersoon van haar keuze, een eerste contract te sluiten met betrekking tot het onderhoud van de geheelheid of van een gedeelte van het park. Dit contract zou afgesloten worden door de maatschappij Etrimo of door haar mandataris, voor rekening der mede-eigenaars op hun kosten en voor een maximum termijn van tien jaar.

Al hetgeen voorafgaat en het park betreft wordt bedongen ten titel van wederzijdse erfdienstbaarheid ten laste van het paviljoen voorwerp van onderhavige akte, en in het voordeel van de andere paviljoenen die het stedenbouwkundig geheel waarvan sprake vervolledigen, en dit op last van wederkerigheid.

9. Kelders. – De kelders hebben, zoals reeds hoger gezegd, geen kwotiteiten in de gemene delen van het paviljoen en zij blijven afhankelijk van de appartementen waarmede zij verbonden zijn.

Het is toegelaten twee of meerdere kelders te verenigen in één lokaal, door de scheidingsmuur te verwijderen, doch alleen onder het toezicht en mits akkoord van de architect van het gebouw.

De vervreemdingen en ruilingen van de kelders zijn slechts toegelaten onder de eigenaars der appartementen. Men kan geen eigenaar zijn van een kelder zonder eigenaar te zijn van een appartement in het paviljoen en ten titel van toebehoren van dit appartement.

Alleen aan een bewoner van het onroerend goed kan een kelder verhuurd of in vruchtgebruik afgestaan worden.

De vervreemding of de ruilingen van de kelders wijzigen geenszins de onverdeelde kwotiteiten der gemene delen, die aan de appartementen, waarvan de kelders vervreemd of geruild werden, toebehoren.

10. Antennes. – De verschijnende vennootschap Etrimo heeft onder meer het recht op het dak van het paviljoen een antenne voor televisie en/of voor radio te plaatsen die dienen zal voor gans het stedenbouwkundig ensemble, of voor zekere paviljoenen van dit complex.

Het onderhoud van deze antenne zal geschieden onder dezelfde voorwaarden als voor het park. Zij zal mogen ten dienste gesteld worden van al de paviljoenen van het urbanistiek ensemble of voor zekere van hen. De mede-eigenaars of bezetters, die televisie of radio gebruiken zullen zich verplichtend moeten aansluiten, geen andere soortgelijke installatie is toegelaten.

11. Beheer van het gebouw.

De syndicus waarvan sprake in het hieraangehecht Algemeen Reglement van mede-eigendom, zal gekozen worden door de Algemene Vergadering der Eigenaars.

Nochtans behoudt de maatschappij Etrimo, verschijnster anderzijds, zich uitdrukkelijk het recht voor, indien zij zulks wenst, de eerste syndicus voor een termijn van tien jaar te benoemen; deze syndicus kan een fysiek of rechtspersoon zijn. Dit houdt onder meer voor de maatschappij Etrimo het recht in, te dien einde de nodige erfdienstbaarheden te scheppen.

De eerste syndicus wordt geacht in functie te treden van het ogenblik af dat de Voorzitter der mede-eigenaars zal benoemd zijn.

De bezoldiging van de syndicus wordt vastgesteld :

- door de Algemene Vergadering, indien hij door deze werd benoemd.
- door de Maatschappij Etrimo, indien deze van het haar toekomend hogergenoemd recht heeft gebruik gemaakt in functie van het appartementen- en/of studio type, garage en /of privatieve parking, en volgens de gebruikelijke modaliteiten.

12. Wegenis. – De naamloze vennootschap “L’Auxiliaire Industrielle et Immobilière” verschijnster enerzijds verklaart hierbij dat zij of haar mandataris, alle tot op heden door de bevoegde overheid gelegde heffingen, uit hoofde van de wegenis Celestijnenlaan, voldaan heeft of zal voldoen. Alle andere heffingen, vanaf heden te leggen door de bevoegde overheden, uit hoofde derzelfde wegenis, of uit hoofde van nieuwe wegenissen waarvan deze overheid de uitvoering zou beslissen, zullen door de mede-eigenaars gemeenschappelijk

moeten gedragen worden, ten zelfden titel en op dezelfde wijze als de gemene lasten en volgens de schalen die zullen vastgesteld worden voor het stedenbouwkundig geheel.

Dit alles zonder welkdanig verhaal tegen de verschijnende maatschappijen, of tussenkomst dezer.

13. Voorbehoud van gemeenheden. - De maatschappij Etrimo, verschijnster anderzijds, zal het recht hebben uitsluitend te haren voordele de eventuele aankoopprijs te innen door de burens betaald met het oog op de overname van de gemene muren en/of afsluitingen tussen aangrenzende eigendommen gelegen.

Deze prijs zal rechtstreeks door de maatschappij Etrimo geïnd worden, op kwijting van haar alleen, en zonder tussenkomst van de mede-eigenaars. Hiertoe zal zij alle nodige en nuttige daden en formaliteiten kunnen vervullen.

Indien nochtans de eigenaars hun goede diensten moesten verlenen met het oog op de verwezenlijking van deze gemeenmaking, en de maatschappij in staat te stellen de prijs van de gemeenmaking te innen, zullen zij zulks kosteloos en op eerste verzoek van de maatschappij moeten doen.

De maatschappij kan desgevallend de gemene muren en/of afsluitingen voor zichzelf gebruiken, of voor elke derde van haar keuze, zonder dat zij hiervoor iets aan de eigenaars van het gebouw verschuldigd is.

Het feit dat de maatschappij zich hier deze rechten voorbehoudt mag niet ingeroepen worden, om haar ertoe te verplichten tussen te komen in de kosten van onderhoud, bescherming, herstelling of heropbouw der gemene muren en /of afsluitingen waarvan sprake, die volledig ten laste van de eigenaars blijven.

Het voorbehoud kan evenmin aanleiding geven tot om het even welke verantwoordelijkheid in hoofde van de maatschappij Etrimo.

Dit alles voor zover deze bepalingen van toepassing zijn op het gebouw, voorwerp van deze akte.

14. Opjaaginrichting. – De maatschappij Etrimo, verschijnster anderzijds, behoudt zich het recht voor, indien zulks om technische redenen wenselijk mocht blijken, in de op het gelijkvloers gelegen gemene delen van het paviljoen, een lokaal naar haar keuze, dienstig te maken voor het plaatsen van een opjaaginrichting, om het paviljoen zelf en gebeurlijk één of meerdere andere paviljoenen van het stedenbouwkundig geheel, van de vereiste waterdruk te voorzien.

Deze bestemming, met de eraan verbonden gevolgen voor wat betreft aansluitingen en dergelijke, kan worden opgelegd ten titel van wederkerige, kosteloze en eeuwigdurende erfdiensbaarheid, ten laste en ten gunste van alle paviljoenen die samen het stedenbouwkundig geheel uitmaken.

De eigenaars worden geacht, door de ondertekening van hun aankoopakte, volmacht te verlenen aan de maatschappij Etrimo, om gebeurlijk de nodige wijzigingen desaangaande aan de basisakte aan te brengen.

15. Hoogspanningscabine.

In het Paviljoen I van het Stedenbouwkundig geheel “Leeuwerikenveld” is op het gelijkvloers een lokaal in erfpacht afgestaan aan de plaatselijke stroomverdelende maatschappij, voor het inrichten van een hoogspanningscabine. Deze cabine staat ook ten dienste van het Paviljoen 2, voorwerp deze akte, alsmede van andere paviljoenen welke gebeurlijk nog van het complex “Leeuwerikenveld” zouden kunnen deel uitmaken.

Dit houdt voor de mede-eigendom, als bepaald bij deze akte, de verplichting in tot deelname aan de gebeurlijke daaraan verbonden onderhoudskosten, pro rata van het aantal door de cabine bediende appartementen.

Alle kopers van privaatieve elementen zullen de gevolgen en verplichtingen van deze eventuele erfpacht moeten dragen en dit, door het enkel feit van hun aankoop. De

vennootschap Etrimo zal hen geldig vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze erfpacht.

16. Toegang naar de riolen. - De mede-eigenaars moeten toegang verlenen door de gemene delen en eventueel door hun privatieve lokalen, voor alle herstellingen, onderhoud en reinigen van de riolen en afvoerbuizen.

17. Dak. – De niet privatieve delen van de dakverdieping evenals het eigenlijke dak, zijn niet toegankelijk, behoudens voor het gebruik der voorziene verhuisbalken, voor hun herstelling en voor het onderhoud van de gemene delen die er op uitgeven of er zich op bevinden, onder andere : schoorstenen en verluchtungs pijpen.

18. Verzekeringen. – De vennootschap Etrimo zal voor de eerste maal de verschillende verzekeringen, waarvan sprake is in het hieraangehecht Algemeen Reglement van mede-eigendom, voor rekening van de mede-eigenaars afsluiten voor een termijn van tien jaar en tot het beloop van een bedrag dat zij zal bepalen, bij een maatschappij door haar gekozen. De mede-eigenaars zijn verplicht deze verzekeringscontracten voort te zetten en er de premies van te betalen.

19. Verdelingsrecht.

De vennootschap Etrimo behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om een of meer verdiepingen anders te verdelen, dan voorzien op de plans bij onderhavige akte aangehecht.

Zij heeft het recht zulks te doen zonder de toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars, doch er mogen nooit meer dan veertien appartementen en/of studio' per verdieping ingericht worden.

Voorzegde plans zijn ten titel van loutere inlichting gegeven, en zolang de gebouwen niet volledig afgewerkt zijn, zullen zij steeds mogen gewijzigd worden, voor zover dat deze wijzigingen de structuur, de stevigheid van het gebouw, de algemene belangen der mede-eigenaars niet aantasten; deze wijzigingen mogen noch het kubiek getal, noch de oppervlakte van de reeds verkochte privatieve elementen verminderen. De verschijnster behoudt zich het recht voor, tot volledige afwerking van de gebouwen, een of meer appartementen en/of studio's of delen ervan, in een appartement te verenigen; de appartementen en/of studio's te onderverdelen en bijgevolg de kwotiteiten te spreiden, de binnenverdeling ervan te wijzigen; de oppervlakte van de gemene delen te wijzigen, zoals de ingang hall of gemene bergplaatsen om eventueel een appartement te vergroten, bijkomende kelders te voorzien, of andere privatieve lokalen. Deze wijzigingen zijn slechts ten exemplatieve titel gegeven.

Temeer zijn de aanduidingen en maten op de aangehechte plans vermeld, slechts ten aanwijzende titel gegeven, alle verschil tussen de werkelijke maten en diegenen op de plans vermeld, zal geen aanleiding geven tot vergoeding kunnen geven, voor zover dit verschil geen vijf procent overschrijdt.

De vennootschap kan te dien einde alle nodige werken uitvoeren, daarin begrepen degene die betrekking hebben op de gemene delen.

20. Schikkingen betreffende de levering en definitieve aanvaarding der gemene delen.

De levering der gemene delen zal geschieden door afgifte der sleutels aan de voorzitter van het beheercomité op een door de verkoper gekozen datum, maar in alle geval voor de levering van de privatieve delen aan de verschillende mede-eigenaars.

De afgifte der sleutels zal in een proces-verbaal van levering der gemene delen vastgesteld worden door de voorzitter van het beheerscomité en de verkoper, ter tussenkomst van de afgevaardigde van het "Studiebureel Delta" en/of de "Groupe Urbanisme" ondertekend.

Moesten er op het ogenblik van de levering der gemene delen nog zekere werken of herstellingen gedaan worden, dan zal de afgevaardigde van het "Studiebureel Delta" en/of de "Groupe Urbanisme" deze in een proces-verbaal moeten vermelden, dat onder de benaming "bijlage" aan het proces-verbaal van levering zal gehecht zijn.

Deze bijlage zal de nog uit te voeren werken en herstellingen opsommen, en zal de termijn van uitvoering bepalen.

Bij het verstrijken van die termijn zal het “Studiebureel Delta” en/of de “Groupe Urbanisme” de voorzitter van het beheerscomité, de afgevaardigde van Etrimo, verkoper, bijeenroepen en zal tot de vergelijking der gemene delen overgaan, dewelke hij in een proces-verbaal van nazicht zal vaststellen.

Moesten om gelijk welke reden ook, door de ondernemers de in de “bijlage aan het proces-verbaal van de levering van de gemene delen” voorziene werken en herstellingen niet geheel of gedeeltelijk uitgevoerd zijn, worden het “Studiebureel Delta” en/of de “Groupe Urbanisme” overeenkomstelijk en onherroepelijk gemachtigd om de nog uit te voeren werken te bepalen, evenals de schatting ervan.

Deze schatting zal het voorwerp uitmaken van een afrekening waarvan het bedrag zal ten laste vallen van de in gebreke gebleven ondernemers, en aan de mede-eigenaars gestort worden.

Ingeval van afwezigheid of weigering van te tekenen door een of andere van de opgeroepen partijen, zal de afgevaardigde van de “Groupe Urbanisme” alleen tot het nazicht van de gemene delen mogen overgaan; hij zal daarin de afwezigheid of weigering van te tekenen vaststellen en hij zal het proces-verbaal van nazicht aan de partijen bij deurwaardersexploot betekenen.

De betekening van dit proces-verbaal zal als definitieve aanvaarding beschouwd worden.

21. Onderhoud. – Huisbewaarder. – Het onderhoud van de gemene delen, en in het bijzonder de regelmatige schoonmaak ervan, vallen onder de bevoegdheid van de syndicus.

Hij kan daarvoor beroep doen op de diensten van de huisbewaarder, gezamenlijk voorzien voor de paviljoenen één en twee van het ensemble “Leeuwerikenveld”, al dan niet bijgestaan door één of meerdere schoonmaaksters.

De beslissingen terzake zullen worden getroffen door de algemene vergadering.

Indien de maatschappij Etrimo gebruik maakt van het haar bij art.11 tweede alinea, voorbehouden recht, zullen zij, of haar mandataris, gedurende het eerste jaar te rekenen vanaf deze benoeming uitsluitend bevoegd zijn alle beslissingen te treffen inzake de huisbewaarder, zijn functie, bezoldiging, of gebeurlijke afdanking en vervanging.

De kosten voortspruitende uit de dienst van de huisbewaarder, zullen door de syndicus gelijkmatig over alle appartementen en/of studio's worden gespreid, die door deze huisbewaarder bediend worden.

22. Algemene opmerking betreffende de voorwaarden voorwerp van huidig hoofdstuk.

De rechten welke de maatschappijen verschijnsters zich voorbehouden in huidig hoofdstuk worden uitgeoefend zonder tussenkomst van de mede-eigenaars, noch verhaal van hunnentwege, evenmin als van de algemene vergadering of andere organen van het mede-eigendom.

Indien nochtans de medewerking van de eigenaars vereist was om welke reden ook, zouden zij die kosteloos, op eerste verzoek van de maatschappijen moeten verlenen.

Keuze van woonst. – Tot uitvoering dezer doen de verschijnende vennootschappen woonstkeuze in hun hierboven aangeduide respectievelijke maatschappelijke zetels.

Ontslag van ambtshalve inschrijving.

De Heer Hypotheekbewaarder is uitdrukkelijk ontslagen van ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer om welke reden het ook zij.

Waarvan akte.

Gedaan en verleden te Heverlee, datum als in hoofding.

Na gedane voorlezing hebben de verschijnsters met Ons, Notaris, getekend.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.
INHOUDSTAFEL.

EERSTE HOOFDSTUK : ALGEMENE UITEENZETTING.

- Artikel 1 - Statuut van het gebouw.
Artikel 2 - Reglement van inwendige orde.
Artikel 3 - Algemeen reglement van mede-eigendom.

TWEEDE HOOFDSTUK : STATUUT VAN HET GEBOUW.

AFDELING I.

Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom.

- Artikel 4 - Verdeling van het gebouw.
Artikel 5 - Verdeling van de gemene delen.
Artikel 6 - Wijzigingen aan de privatieve delen.
Artikel 7 - Vaststelling der gemene delen.
Artikel 8 - Vaststelling der privatieve delen.
Artikel 9 - Wijzigingen aan de gemene delen.
Artikel 10 - Wijzigingen aan de stijl en de harmonie van het gebouw.
Artikel 11 - Rolluiken – Zonneblinden – Draadloze telefonie – Televisie.
Artikel 12 - Verbinding met de aangrenzende eigendommen.

AFDELING I-bis.

Vereniging van mede-eigenaars.

- Artikel 12bis - Vereniging van mede-eigenaars.

AFDELING II.

Dienst en Beheer van het Gebouw.

- Artikel 13 - Huisbewaarder.
Artikel 14 - Syndicus: Benoeming – beëindiging - bekendmaking.
Artikel 15 - Machten van de algemene vergadering.
Artikel 16 - Samenstelling van de algemene vergadering.
Artikel 17 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.
Artikel 18 - Bijeenroeping van de algemene vergaderingen.
Artikel 19 - Dagorde der vergaderingen.
Artikel 20 - Vertegenwoordiging op de vergaderingen.
Artikel 21 - Voorzitter en bijzitters der vergaderingen.
Artikel 22 - Bureau.
Artikel 23 - Aanwezigheidslijst.
Artikel 24 - Meerderheidsvereisten.
Artikel 25 - Aantal stemmen.
Artikel 26 - Quorum.
Artikel 27 - Beheersrekeningen.
Artikel 27bis - Commissaris van de rekeningen.
Artikel 28 - Notulen van de algemene vergaderingen - mededeling – tegenwerpelijkeid.
Artikel 28bis - Rechtsvorderingen.

AFDELING III.

Verdeling der gemene kosten en ontvangsten.

A. Onderhoud en herstellingen.

- Artikel 29 - Bijdragen.
Artikel 30 - Forfait.
Artikel 31 - Soorten.
Artikel 32 - Dringende herstellingen.
Artikel 33 - Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen.

Artikel 34 - Niet onontbeerlijke herstellingen en werken maar die een verbetering en een verfraaiing meebrengen.

Artikel 35 - Toegang tot de privatieve gedeelten.

B. Belastingen – Burgerlijke Verantwoordelijkheid – Lasten.

Artikel 36 - Belastingen.

Artikel 37 - Verdeling der lasten.

Artikel 38 - Verhoging der lasten.

C. Ontvangsten.

Artikel 39 - Ontvangsten.

D. Overdracht van een kavel.

Artikel 39bis - Overdracht van een kavel.

AFDELING IV.

Verzekeringen en Heropbouw.

Artikel 40 - Gemeenschappelijke verzekering.

Artikel 41 - Bijpremies.

Artikel 42 - Exemplaren.

Artikel 43 - Inning der vergoedingen.

Artikel 44 - Benutting der vergoedingen.

Artikel 45 - Bijkomende verzekeringen.

Artikel 46 - Verzekeringen tegen ongevallen.

AFDELING V.

Ontbinding van de vereniging - vereffening.

Artikel 46bis - Ontbinding en vereffening.

DERDE HOOFDSTUK : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 47 - Meerderheid.

Artikel 48 - Verslagschriften.

AFDELING I.

ONDERHOUD.

Artikel 49 - Onderhoudswerken.

AFDELING II.

UITZICHT.

Artikel 50 - Esthetiek.

AFDELING III.

INWENDIGE ORDE.

Artikel 51 - Hout, Kolen.

Artikel 52 - Vrijhouden der gemeenschappelijke delen.

Artikel 53 - Huishoudelijke Werken.

Artikel 54 - Gasinrichting.

Artikel 55 - Dieren.

AFDELING IV.

ZEDELIJKHEID – RUST.

Artikel 56 - Bewoning in het algemeen.

Artikel 57 - Huurovereenkomsten.

Artikel 58 - Ruiling der kelders.

Artikel 59 - Gemeentelijke lasten.

AFDELING V.

LIFT.

Artikel 60 - Gebruik.

AFDELING VI.

BESTEMMING DER LOKALEN.

Artikel	61 -	Bestemming der appartementen.
Artikel	62 -	Publiciteit.
Artikel	63 -	Opslagen van gevaarlijke en ongezonde zaken.
		<u>AFDELING VII.</u>
		<u>CENTRALE VERWARMING EN WARM WATERVERDELING.</u>
Artikel	64 -	Werking en kosten.
		<u>AFDELING VIII.</u>
		<u>HUISBEWAARDER.</u>
Artikel	65 -	Aanwerving en opzegging.
Artikel	66 -	Taak van de huisbewaarder.
Artikel	67 -	Woonst en salaris.
		<u>AFDELING IX.</u>
		<u>BEHEER.</u>
Artikel	68 -	Raad van mede-eigendom.
Artikel	69 -	Benoeming van de syndicus.
Artikel	70 -	Opdrachten van de syndicus – Bevoegdheid –
Aansprakelijkheid.		
Artikel	71 -	Rekeningen van de syndicus.
Artikel	72 -	Provisies.
Artikel	72bis -	Werk- en reservekapitaal – Onverdeeldheid- vruchtgebruik.
		<u>AFDELING X.</u>
		<u>GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.</u>
Artikel	73 -	Bepalingen.
Artikel	74 -	Water, Gas en Elektriciteit.
Artikel	75 -	Wijzigingen.
		<u>AFDELING XI.</u>
		<u>REGLEMENT VAN DE GARAGE.</u>
Artikel	76 -	Gebruik.
Artikel	77 -	Verplichtingen der gebruiker.
		<u>AFDELING XII.</u>
		<u>GEMEENSCHAPPELIJKE PARK.</u>
		<u>AFDELING XIII.</u>
		<u>PARKING.</u>
Artikel	78 -	Gebruik.
		<u>AFDELING XIV.</u>
		<u>ALGEMENE SCHIKKINGEN.</u>
Artikel	79 -	Betwistingen.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

HOOFDSTUK I. – ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1 – STATUUT VAN HET GEBOUW.

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, (ingevoegd als artikel 577bis bij wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf, wordt het onroerend statuut van het gebouw als volgt vastgesteld.

Dit statuut regelt alles wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het goed.

Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden die er van afhangen worden als zakelijk statuut aan alle mede-eigenaars evenals aan alle titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige, opgelegd; zij zijn bijgevolg onveranderbaar bij gebreke aan akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen. Dit akkoord is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor van de ligging van het gebouw.

Artikel 2 – INWENDIGE ORDEREGELING.

Bovendien wordt, tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welke titel ook, een inwendige orderegeling vastgesteld, betrekking hebbende op het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap.

Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het vaststelt.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten door hen die afstand doen van hun eigendoms- of genotsrecht van een deel van het gebouw aan de overnemers van die rechten worden opgelegd.

Artikel 3 – ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten :

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;

4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.

5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

HOOFDSTUK II – STATUUT VAN HET GEBOUW.

SECTIE I.

Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom.

Artikel 4 – VERDELING VAN HET GEBOUW.

Het gebouw bevat privatieve delen waarvan elke eigenaar de privatieve eigendom heeft, en gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort aan alle mede-eigenaars, ieder voor een denkbeeldig gedeelte.

De privatieve eigendommen worden genoemd “appartementen”, “studio’s”, “garages” en “privatieve parkings”.

Artikel 5 – VERDELING DER GEMENE DELEN.

De gemene delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten toegekend aan de appartementen, studio’s, garages en privatieve parking zoals gezegd in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is.

Artikel 6 – WIJZIGINGEN AAN DE PRIVATIEVE DELEN.

Er wordt formeel bedongen dat, welke ook de latere wijzigingen der respectievelijke waarden van appartementen, studio’s, garages en privatieve parkings mogen zijn, en dit namelijk ingevolge veranderingen of omvormingen die in een bepaald deel van het gebouw zouden ondernomen worden, hetzij ingevolge elke andere omstandigheden, de toegekende verdeling der duizendsten, zoals hierboven vastgesteld, slechts veranderd kan worden bij beslissing van de algemene vergadering, bij een eenstemmigheid der mede-eigenaars genomen.

Ingeval een eigenaar twee appartementen, en/of studio’s verwerft en ze tot één enkel verenigt, heeft hij steeds het recht het daarna te verdelen in twee onderscheiden appartementen en/of studio’s. Hij is dan verplicht zich te houden aan de hiernavolgende bedingen, en dit zonder het akkoord van de andere mede-eigenaars te moeten bekomen.

Het is steeds toegelaten twee appartementen en/of studio’s op eenzelfde vlak tot één geheel te verenigen. In deze gevallen zullen de duizendsten die aan elk van de appartementen en/of studio’s verbonden zijn samengevoegd worden.

Het is eveneens toegelaten van een appartement of studio één of meer kamers los te maken en ze bij het aangrenzend appartement in te lijven. In dit geval zal de heraanpassing van het aantal duizendsten der gewijzigde appartementen en/of studio’s gedaan worden door de notaris die houder is van de basisakte en zulks volgens de aanduidingen van de architect.

Het totaal der duizendsten betrekking hebbende op de gewijzigde appartementen en/of studio’s moet dan overeenkomen met het totaal der duizendsten betrekking hebbende op de twee appartementen en/of studio’s van het normale type.

Na het verenigen, vergroten of verkleinen van een appartement of studio in het gebouw, mag men terug tot de oorspronkelijke situatie komen of tot elke andere combinatie, maar er mogen nooit meer dan veertien appartementen en/of studio’s per vlak zijn.

Artikel 7 – BEPALING DER GEMENE DELEN.

De gemene delen van het gebouw zijn : (deze opsomming is exemplatief en geenszins beperkend) :

De bodem of het terrein, de grondvesten, het betongeraamte (pijlers, balken, ruw metselwerk, enzovoorts...) de muren van voor- en achtergevels, de zijgevels, de binnenmuren, de afsluitingen, de buitenversieringen van de voorgevels, balkons en vensters (maar niet de reling), de balustraden, de vensterbanken en balkonsteunen, de leidingen en buizen van alle raad, gas, water, elektriciteit, huisvuilafvoer (met uitsluiting nochtans van de delen dezer leidingen en buizen die zich in de appartementen en andere privatieve vertrekken bevinden en tot hun uitsluitend gebruik dienen), de stoepen, hekkens, de onderbouw, verwarmingslokalen en bijkomende toegangswegen, lokalen bevattende de watermeters, gas- en elektriciteitsmeters, de huisvuilstortkokers, de ingangshall), de trap met de trapzaal, de lift met zijn kooi en machines, de overloop van de verdiepingen, de scheden, enzovoorts.

Het niet privaatief deel van het dakterras met zijn leidingen en zijn afvoer van het regenwater.

De inlichting der geleidingen van centrale verwarming en de warm waterdienst (de radiators en leidingen die zich in een privaat vertrek bevinden en tot het uitsluitend gebruik ervan dienen, zijn privaat gedeelten, maar er mag geen wijziging aangebracht worden zonder eenstemmig akkoord van de mede-eigenaars). De algemene vergadering zal de voorwaarden van de wijzigingen die zij zou beslissen vaststellen.

En in het algemeen, alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van het een of ander der privaat lokalen of die gemeenschappelijk zijn blijken de wet.

De gemene delen mogen niet vervreemd worden, noch bezwaard, met zakelijke rechten of in beslag genomen worden, dan met de appartementen, studio's, garages en privaat parkings, waarvan zij de bijhorigheden zijn en voor de gedeelten hun toebedeeld.

De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een privaat gedeelte bezwaart van rechtswege het deel van de gemeenschappelijke delen dat er van afhangt als onafscheidbare aanhorigheid.

Artikel 8 – BEPALING DER PRIVAATIEVE DELEN.

Elke privaat eigendom bevat de samenstellende delen van het appartement, de studio, de garage en/of de privaat parkings (met uitzondering der gemene delen) en namelijk de vloer, het parket of andere vloerbekleding met hun onmiddellijke steun in verbinding met het ruw metselwerk, dat gemeen deel is, de niet dragende scheidingswanden, de deuren, de vensters met uitzicht op de straat of op de koer met hun luiken, rolluiken en leuning, de deuren van de overlopen, alle inwendige leidingen van de appartementen en autobergplaatsen; zo van aanvoer als afvoer en tot hun particulier gebruik dienstig, de particuliere sanitaire inrichting (lavabo's, afvoerbakken, watercloset, badkamers, enzovoort...) de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering, de muurbekledingen, de binnenversieringen van het appartement, de studio en de garage, samengevat : al hetgeen zich bevindt binnen het appartement, de studio en de garage en dat tot zijn uitsluitend gebruik bestemd is, bovendien al hetgeen zich buiten de privaat delen bevindt maar tot zijn uitsluitend gebruik bestemd is, bijvoorbeeld particuliere leidingen van water, gas en elektriciteit, telefoon, enzovoort...

Ieder der eigenaars heeft het recht van zijn privaat lokalen te genieten binnen de grenzen bepaald door het huidig reglement en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goedgevoelen de inwendige verdeling van zijn appartement wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten opzichte van verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de lokalen van de andere mede-eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privaat lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke delen aan te brengen, behoudens zich te schikken naar de voorschriften van het volgende artikel.

Het is aan de eigenaar van een appartement en/of studio(s) verboden dit in meerdere appartementen en/of studio(s) onder te verdelen derwijze dat er meer dan veertien appartementen en/of studio(s) per verdieping zouden zijn, zoals hierboven voorzien.

Artikel 9 – WIJZIGINGEN AAN DE GEMENE DELEN.

De werken van wijziging aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden met de uitdrukkelijk goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen en onder toezicht van de architect van het gebouw waarvan de honoraria ten laste zullen zijn van de eigenaars welke deze werken doen uitvoeren.

Artikel 10 – WIJZIGINGEN AAN DE STIJL EN HARMONIE VAN HET GEBOUW.

Niets wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw zelfs voor wat betreft de privaatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering, genomen met de terzake vereiste meerderheid der stemmen van de mede-eigenaars van het gebouw.

Dit zal van toepassing zijn voor wat betreft de ingangseuren van de appartementen en de deuren of rolluiken van de autobergplaatsen, de vensters, de leuning, de rolluiken die zich langs buiten bevinden, de luiken, en dit zelfs voor wat betreft de schildering.

Artikel 11 – LUIKEN – ROLLUIKEN – DRAADLOZE POSTEN VAN TELEFOON – TELEVISIE - GORDIJNEN.

De eigenaars mogen luiken, rolluiken, gordijnen of andere middelen van bescherming aanbrengen maar slechts deze van het model aanvaard door de Algemene Vergadering.

Het plaatsen van witte gordijnen is verplichtend, tenzij ze vervangen worden door witte Venetiaanse blinden.

De eigenaars mogen draadloze posten van telefoon, radio of televisie plaatsen, maar, wat dit betreft, zal de algemene vergadering bij de terzake vereiste meerderheid van stemmen, een reglement van inwendige orde vaststellen.

De telefoon mag geplaatst worden in de appartementen, op kosten, risico en gevaar van hun eigenaars.

Artikel 12 – VERBINDING MET DE AANGRENZENDE GEBOUWEN.

Iedere eigenaar kan door de algemene vergadering gemachtigd worden in de gemene muren openingen te maken om de plaatsen waarvan hij eigenaar is te verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de bekleding van de leidingen in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen. De algemene vergadering mag haar toelating aan bijzondere voorwaarden onderwerpen.

SECTIE I-bis. Vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 12-bis – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Leeuwerikenveld Paviljoen 2**" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

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

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

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

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

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

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

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

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

SECTIE II. Bediening en Beheer van het Gebouw.

Artikel 13 - HUISBEWAARDER.

Er wordt hier herinnerd aan wat in artikel eenentwintig der basisakte, betrekkelijk de huisbewaarder wordt gezegd.

Artikel 14 – SYNDICUS : BENOEMING – BEËINDIGING – BEKENDMAKING.

Er wordt door de algemene vergadering beroep gedaan op de diensten van een syndicus, al dan niet gekozen tussen de mede-eigenaars. Hij is gelast met het algemeen toezicht van het paviljoen en namelijk met de uitvoering van de herstellingen, te doen aan de gemene delen.

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

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

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

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

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.

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 15 – MACHT VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering der mede-eigenaars is de hoogste macht voor wat betreft het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Artikel 16 – SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

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

De vergadering verbindt door haar beraadslagingen alle mede-eigenaars, tegenwoordig, vertegenwoordigd of niet, nopens de punten die zich op de dagorde bevinden.

Artikel 17 – TIJDSTIPPEN WAAROP DE ALGEMENE VERGADERING BIJEENKOMT.

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

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

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

Artikel 18 – BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN.

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 17 eerste lid bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

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

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

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

Artikel 19 – DAGORDE VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN.

De dagorde wordt opgemaakt door hem die de vergadering samenroept; alle punten zich bevindende op de dagorde moeten op een zeer duidelijke wijze in de uitnodiging vermeld zijn.

Men moet van de dagorde de punten weren genaamd “allerlei” ten ware het gaat om zaken van zeer weinig belang.

De beraadslagingen mogen slechts gebeuren nopens de punten welke zich op de dagorde bevinden.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 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 20 – VERTEGENWOORDIGING OP DE VERGADERINGEN.

De vergadering is samengesteld uit al de mede-eigenaars. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

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 mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

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

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 21 – VOORZITTER EN BIJZITTERS DER VERGADERINGEN.

De algemene vergadering kiest, voor de tijd welke zij bepaalt, met eenvoudige meerderheid van stemmen, haar voorzitter en twee bijzitters; ze kunnen herkozen worden.

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Het voorzitterschap van de eerste vergadering behoort aan de eigenaar van het grootste aantal duizendsten : in geval van gelijkheid komt het toe aan de oudste onder hen.

Artikel 22 - BUREAU.

Het bureau is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters; bij ontstentenis van deze laatsten uit de voorzitter en de twee tegenwoordige eigenaars welke het grootste aantal duizendsten bezitten.

Het bureau duidt de secretaris aan welke buiten de vergadering mag genomen worden.

Artikel 23 – AANWEZIGHEIDSLIJST.

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld welke bij de aanvang van de vergadering moet getekend worden door de eigenaars die de algemene vergadering wensen bij te wonen of hun lasthebbers, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen, aanwezigheidslijst welke zal echt verklaard worden door de leden van het bureau.

Artikel 24 – MEERDERHEIDSVEREISTEN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eigenaars:

- a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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

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

Artikel 25 – AANTAL STEMMEN.

De eigenaars beschikken over zoveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

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.

Artikel 26 – 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 vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 27 – REKENINGEN VAN BEHEER.

Het beheer der rekening en alle administratief beheer worden waargenomen door de syndicus.

De rekeningen van het beheer van de syndicus worden aan de goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering voorgelegd. De syndicus zal deze tenminste één maand tevoren aan de mede-eigenaars moeten mededelen.

Artikel 27bis – COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

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

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

De syndicus dient hem zijn 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.

Artikel 28 – NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN – MEDEDELING – TEGENWERPELIJK.

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, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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

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

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis 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 28bis – RECHTSVORDERINGEN.

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

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissingen neemt.

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

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

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

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

SECTIE III.

Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.

A. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

Artikel 29 - BIJDRAGE.

Iedere mede-eigenaar zal voor het aandeel dat hij bezit in de gemeenschappelijke delen, bijdragen in de uitgaven van bewaring en onderhoud, evenals in de kosten van het beheer der gemene zaken.

Artikel 30 - FORFAIT.

Aangezien dit regime een forfaitair karakter heeft, zal het eveneens toepasselijk zijn op de uitgaven met betrekking tot de lift.

Artikel 31 - CATEGORIEËN.

De herstellingen en werken worden onderverdeeld in drie klassen :

- dringende herstellingen.
- onontbeerlijke werken en herstellingen welke niet dringend zijn.
- herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn.

Artikel 32 – DRINGENDE HERSTELLINGEN.

De syndicus heeft volledige macht om de werken welke een volledig dringend karakter hebben te doen uitvoeren zonder hiervoor toelating te vragen.

Artikel 33 – WERKEN EN HERSTELLINGEN DIE ONONTBEERLIJK ZIJN MAAR NIET DRINGEND.

Deze beslissing wordt genomen door de algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Artikel 34 – HERSTELLINGEN EN WERKEN WELKE NIET VOLSTREKT NOODZAKELIJK ZIJN, MAAR EEN VERFRAAIING OF VERBETERING MEDEBRENGEN.

Deze werken moeten gevraagd worden. Ze kunnen slechts beslist worden door de algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Artikel 35 – TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE GEDEELTEN.

De eigenaar moet toegang verstrekken tot zijn privaatieve lokalen voor alle herstellingen, onderhoud en reiniging der gemene delen. Tenzij het gaat om dringende herstellingen, zal deze toegang niet mogen gevraagd worden tussen één juli en één oktober.

Zo de eigenaar of de gebruiker van een appartement, studio of garage afwezig is, is hij verplicht een sleutel van zijn appartement, studio of garage aan een gevolmachtigde, wonende in de Leuvense agglomeratie, ter hand te stellen waarvan de naam en het adres ter kennis moeten gebracht worden van de syndicus en de huisbewaarder, derwijze dat zij toegang hebben tot het appartement, studio of garage, zo dit nodig mocht zijn.

De eigenaars moeten zonder vergoeding de ongemakken dragen voortspruitende uit de herstellingen aan de gemene delen dewelke zullen beslist worden volgens bovenstaande pleegvormen.

B. BELASTINGEN – BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID – LASTEN.

Artikel 36 - BELASTINGEN.

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze geacht worden gemeenschappelijke lasten te zijn.

Artikel 37 – VERDELING DER LASTEN.

De verantwoordelijkheid betreffende het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen, alle lasten betreffende het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zover het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derden of mede-eigenaars.

Artikel 38 – VERHOGING DER LASTEN.

Ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijke rekening, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

C. ONTVANGSTEN.

Artikel 39 - ONTVANGSTEN.

Voor het geval er ontvangsten moeten gedaan worden betreffende de gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder mede-eigenaar verkregen worden in evenredigheid van zijn deel in de gemeenschappelijke delen.

D. OVERDRACHT VAN EEN KAVEL.

Artikel 39bis – OVERDRACHT VAN EEN KAVEL.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° een staat van de oproepen tot 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 kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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

Onder “reservekapitaal” wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de

vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

SECTIE IV.

VERZEKERING – HEROPBOUW.

Artikel 40 – GEMEENSCHAPPELIJKE VERZEKERING.

De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van roerende goederen, als van de gemeenschappelijke zaken, zal voor alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de syndicus, tegen brand, bliksem, ontploffingen veroorzaakt door de gas, de ongelukken veroorzaakt door de elektriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden.

De algemene vergadering stelt de keus van de verzekeringsmaatschappij waarvan kwestie vast, evenals de voorwaarden van deze verzekering en de bedragen voor dewelke zij gesloten wordt, met uitzondering van de eerste verzekeringen welke door Etrimo aangegaan worden.

De syndicus zal te dien einde de beslissingen van de algemene vergadering moeten uitvoeren en de uiterste zorg eraan besteden.

Hij zal de premien betalen als gemene lasten, dewelke hem terugbetaald zullen worden door de mede-eigenaars, ieder in verhouding met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten, bij gebrek hiervan zal de syndicus van rechtswege en zonder ingebrekestelling, geldig in hun plaats kunnen tekenen.

Artikel 41 - BIJPREMIES.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in zijn dienst heeft, of meer in 't algemeen voor alle persoonlijke redenen eigen aan één der mede-eigenaars, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 42 - EXEMPLAREN.

Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Artikel 43 – INNING DER VERGOEDINGEN.

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

Doch er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers en de tegenwoordige bepaling zal hen geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

Artikel 44 – BENUTTIGING DER VERGOEDINGEN.

De benutting van deze vergoedingen, zal als volgt geregeld worden.

A. Indien het een gedeeltelijke ramp is zal de syndicus de vergoeding door hem ontvangen aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen, zo de algemene vergadering hiertoe beslist met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstellingen uit te voeren, zal de syndicus de aanvulling innen, ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing een waardevermeerdering van zij goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstellingen overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

B. Indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, zo de algemene vergadering hiertoe beslist met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

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

Evenwel, voor het geval dat de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de mede-eigenaars welke geen deel hebben genomen aan de stemming, of welke tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag doen, aan deze laatsten binnen de maand van de beslissingen van de vergadering, al hun rechten in het onroerend goed af te staan, of indien allen niet wensen over te nemen, aan degene der mede-eigenaars die het vragen, maar zij zullen het aandeel hun toekomend in de vergoeding behouden.

De prijs van deze afstand, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de burgerlijke rechtbank van de ligging van het onroerend goed, op eenvoudig bevel, op verzoek van de meest gereede partij en met recht voor de deskundigen de tussenkomst van een derde deskundige te vragen om te kunnen beslissen; ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van de derde deskundige, zal hij aangesteld worden op dezelfde wijze.

De prijs zal betaald worden een/derde contant en het overschot een/derde van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, betaalbaar terzelfdertijd als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemeenschappelijke zaken zullen alsdan verdeeld of openbaar verkocht worden.

De vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respectievelijke rechten vastgesteld door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 45 – BIJKOMENDE VERZEKERINGEN.

A. Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun vrij staan deze op hun kosten te verzekeren; ze zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremies van te betalen en zonder dat de andere mede-eigenaars moeten tussenkomen in de kosten van een gebeurlijke heropbouw.

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

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

Artikel 46 – VERZEKERING TEGEN ONGEVALLLEN.

Door de zorgen van de syndicus zal een verzekering afgesloten worden tegen ongevallen die zich zouden voordoen door het gebruik van de lift, dat het slachtoffer een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw weze.

De voorwaarden en het bedrag van deze verzekering zullen vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De syndicus zal te dien einde de beslissingen van de algemene vergadering moeten uitvoeren, en zulks met de grootste zorg.

De premies zullen betaald worden door de syndicus; ze zullen terugbetaald worden door de mede-eigenaars in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke delen.

Met uitzondering van wat hierboven gezegd is met betrekking tot de premies die geëist worden voor speciale of bijkomende verzekeringen.

De eerste verzekeringspolissen zullen door de naamloze vennootschap E.T.R.I.M.O. gesloten worden voor een termijn van tien jaar, zowel voor wat betreft de brandpolissen als deze met betrekking tot de burgerlijke verantwoordelijkheid, de lift, wetsverzekering, enzovoorts...

De mede-eigenaars zijn gehouden de gezegde verzekeringen over te nemen.

Hetzelfde geldt voor de verzekering af te sluiten tegen ongevallen die de huisbewaarder en andere aangestelden van de gemeenschap zouden kunnen overkomen, eveneens tegen de ongevallen die deze in hun gezegde hoedanigheid zouden kunnen veroorzaken.

SECTIE V.

ONTBINDING VAN DE VERENIGING - VEREFFENING.

Artikel 46bis – ONTBINDING EN VEREFFENING.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze akte zal omvatten :

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

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

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

HOOFDSTUK III.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 47 - MEERDERHEID.

Er wordt tussen al de mede-eigenaars een reglement van inwendige orde afgesloten, verplichtend voor hen en al hun rechthebbenden en dat zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid der stemmen. De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Artikel 48 – PROCESSEN-VERBAAL.

De wijzigingen zullen op hun datum moeten in het register der processen-verbaal der algemene vergadering voorkomen en bovendien ingelast worden in een register genaamd “register van beheer” gehouden door de syndicus en hetwelk eveneens het statuut van het onroerend goed, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal behelzen.

Een dubbel van dit boek van beheer zal door de syndicus bijgehouden worden, en medegedeeld aan alle belanghebbenden, mede-eigenaars, huurders of rechthebbenden.

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de mede-eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van het boek van beheer en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van een deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de voorschriften van dit boek van beheer en de beslissingen die het bevat; hij zal ertoe gehouden zijn er zich naar te gedragen evenals zijn rechthebbenden.

SECTIE I.

ONDERHOUD.

Artikel 49 - ONDERHOUDSWERKEN.

De schilderwerken der gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, er inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken, zullen moeten plaats grijpen op de tijdstippen bepaald volgens een plan opgesteld, door de algemene vergadering en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken aan de privatieve delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goede staat van onderhoud bewaart.

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die zich in de plaatsen welke zij bewonen bevinden, moeten doen kuisen telkens dit nodig mocht zijn, door een gezworen schoorsteenveger, zo er gebruik van gemaakt wordt.

Zij zullen dit moeten bewijzen aan de syndicus.

SECTIE II.

UITZICHT.

Artikel 50 - ESTHETIEK.

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de venster geen uithangborden, noch reclameborden, linnen, eetkastjes of andere voorwerpen mogen plaatsen.

SECTIE III.

INWENDIGE ORDE.

Artikel 51 – HOUT - KOLEN.

De mede-eigenaars en gebruikers zullen slechts in de kelders mogen hout zagen, hakken of breken.

Het hout en de kolen, wanneer zij gebruikt worden zullen slechts 's morgens voor tien uur mogen naar boven gebracht worden.

Artikel 52 – PLAATSING VAN VOORWERPEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshall, de trappen, de overlopen en gangen zullen ten allen tijde vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, aangehaakt of geplaatst worden.

Dit verbod treft in het bijzonder de rijwielen, de kinderrijtuigen en het speelgoed der kinderen. Het geldt eveneens voor de uitgangen van de garages.

Artikel 53 – HUISHOUDELIJKE WERKEN.

Op de overlopen en in de gangen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoorts...

Artikel 54 - GASINRICHTING.

Het is ten strengste verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of elke andere stof welke kan breken onder de druk van de gas te gebruiken.

Deze buizen zullen onplooibaar en in metaal moeten zijn.

Artikel 55 - DIEREN.

Het is de gebruikers toegelaten ten titel van eenvoudige verdraagzaamheid in het onroerend goed honden, katten en vogels te hebben. Zo het dier oorzaak van stoornis is door het gerucht, de reuk of anderszins, kan de algemene vergadering, met eenvoudige meerderheid der stemmen, deze verdraagzaamheid intrekken voor het dier dat oorzaak van deze stoornis is.

In het geval dat deze verdraagzaamheid ingetrokken wordt zal het feit zich niet te gedragen naar de beslissing van de algemene vergadering de overtreder blootstellen aan de betaling van schadevergoeding, dit alles onverminderd de straffen te bevelen door de openbare macht.

SECTIE IV.

MORAAL – RUST.

Artikel 56 – BEWONING IN HET ALGEMEEN.

De mede-eigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het onroerend goed, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke wijze en ervan genieten volgens de juridische opvatting van een “goed huisvader”.

Zij zullen er over moeten waken dat de rust van het gebouw op een enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of deze van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radioposten en platendraaiers is toegelaten; nochtans zullen de gebruikers er zorg moeten voor dragen dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen verzachten, derwijze dat zij de radiophonische ontvangsten niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in de appartementen of privatieve lokalen geplaatst worden, met uitzondering van kleine motoren voor huishoudelijke apparaten.

Artikel 57 - HUUROVEREENKOMSTEN.

De huurovereenkomsten zullen de verbintenis van de huurders moeten bevatten, op burgerlijke wijze en als goede huisvader het goed te bewonen en zich te schikken naar het huidig reglement, waarvan zij zullen verklaren dat zij er kennis hebben van genomen.

Ingeval van erge inbreuk, behoorlijk vastgesteld, zullen de huurcelen mogen ontbonden worden op het verzoek van de afgevaardigde der mede-eigenaars.

Artikel 58 – RUILING VAN KELDERS.

Vervreemding of ruilingen van kelders zijn toegelaten tussen de eigenaars van de appartementen.

Men mag geen eigenaar zijn van een kelder, zonder eigenaar te zijn van een appartement in het gebouw.

Een kelder mag slechts aan een bewoner van het gebouw in huur of in gebruik gegeven worden. De vervreemdingen of ruilingen van kelders wijzigen de kwotiteiten in de gemene delen niet.

Zij zijn aanhorigheden van de appartementen waarvan de kelders worden vervreemd of geruild.

Artikel 59 – GEMEENTELIJKE LASTEN.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten van de gemeente, van de politie en de reinigingsdienst.

SECTIE V. – LIFT.

Artikel 60 - GEBRUIK.

Het gebruik van de lift zal gereguleerd worden door de algemene vergadering beslissende bij de terzake vereiste meerderheid van stemmen.

SECTIE VI.

BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

Artikel 61 – BESTEMMING DER APPARTEMENTEN.

De appartementen zijn bestemd tot woonplaatsen; zij mogen nochtans bestemd worden tot woonplaats en tot het uitoefenen van een vrij beroep en zelfs alleenlijk tot het uitoefenen van een vrij beroep. De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw wanneer zij geen specialisten van besmettelijke of venerische ziekten zijn.

Het uitoefenen van een vrij beroep in het gebouw mag nooit het genot schaden van de andere gebruikers.

Zo het uitoefenen van een vrij beroep in het onroerend goed het bezoek medebrengt van meerdere personen welke gebruik maken van de lift, zal de titularis van het vrije beroep zich met de algemene vergadering der mede-eigenaars moeten verstaan, beslissend met de

terzake vereiste meerderheid der stemmen, om een forfaitaire vergoeding vast te stellen, te betalen aan de gemeenschap, voor het veelvuldig gebruik van een gemene zaak.

Artikel 62 - PUBLICITEIT.

Behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering is het verboden publiciteit aan te brengen op het onroerend goed.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren noch op de trappen, op de overlopen en de ingang.

Het is bovendien ten strengste verboden eender welke publiciteit aan te brengen in de achteruitbouwzone of parkzone.

Het is nochtans toegelaten op de ingang deur van het appartement of ernaast, op de plaats voorgeschreven door de algemene vergadering, een plaat aan te brengen volgens het model toegelaten door de vergadering en dragende de naam van de gebruiker en zijn beroep.

Op het hekken of de ingang deur, op de plaats door de vergadering voorgeschreven, is het toegelaten een plaat aan te brengen van het model toegestaan door de vergadering; deze plaat zal de naam van de gebruiker, zijn beroep, de bezoekdagen en de verdieping welke hij gebruikt dragen.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en het beroep van de titularis aangebracht worden. Deze opschriften zullen volgens het model zijn door de algemene vergadering voorgeschreven.

Artikel 63 – OPSLAGEN VAN GEVAARLIJKE EN ONGEZONDE ZAKEN.

In het gebouw zal geen opslagplaats mogen ingericht worden van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke zaken.

Geen enkele opslagplaats van ontvlambare zaken zal toegelaten worden zonder een uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering; diegene die wensen tot persoonlijk gebruik van dergelijke opslagplaats te bezitten, zullen de last moeten dragen van de bijkomende kosten van verzekering tegen brandgevaar en ontploffingen veroorzaakt aan de mede-eigenaars en gebruikers van het onroerend goed door deze vergroting van het risico.

SECTIE VII.

CENTRALE VERWARMING.

Artikel 64 – WERKING EN KOSTEN.

De centrale verwarming en warm waterverdeling zullen werken volgens de onderrichtingen van de syndicus van het gebouw, met het uitdrukkelijk beding dat iedere eigenaar recht heeft aanspraak te maken op een normale warmtegraad in zijn lokalen en overeenkomstig de beslissingen desbetreffend genomen door de algemene vergadering.

De deelneming aan de kosten van deze diensten is verplichtend voor alle mede-eigenaars en gebruikers.

De kosten van herstelling, onderhoud en vernieuwing betreffende de verwarmingscentrale, evenals de apparaten die zich daar bevinden zoals branders, boilers, enzovoort... worden verdeeld tussen de mede-eigenaars van het gebouw, in verhouding met het aantal duizendsten die ieder bezit in mede-eigendom.

Er wordt hier herinnerd aan wat in het artikel vier der basisakte, betrekkelijk de verdeling der verwarmingskosten wordt gezegd, en aan de voorziene mogelijkheid tot wijziging dezer verdelingsmodaliteiten.

Gedurende het tijdperk van verwarming moet het afsluitingssysteem van de centrale verwarming van de privatieve en gemene delen altijd open blijven, derwijze dat de temperatuur in deze lokalen altijd vijf graden boven nul is.

Deze afsluitingsystemen mogen nooit volledig worden gesloten om gelijk welke reden het ook zij, gedurende de verwarmingsperiode. De brandstof voor de eerste tien jaren

zal besteld worden door de zorgen van de naamloze vennootschap E.T.R.I.M.O. voor rekening van de mede-eigenaars.

SECTIE VIII.
HUISBEWAARDER.

Artikel 65 – AANDUIDING EN OPZEGGING.

Een huisbewaarder zal door de algemene vergadering aangeduid worden welke zijn vergoeding zal vaststellen.

Hij zal aangeworven worden per maand en mag opgezegd worden door de syndicus, dewelke er voorafgaandelijk verslag van heeft uitgebracht aan de Raad van mede-eigendom.

De huisbewaarder ontvangt zijn orders enkel van de syndicus.

De syndicus is verplicht de huisbewaarder te ontslaan indien de algemene vergadering zulks beslist.

Bij in gebreke blijven van de syndicus, zal de opzegging betekend worden door de zorgen van een afgevaardigde der mede-eigenaars.

De eerste huisbewaarder zal nochtans benoemd worden door de naamloze vennootschap E.T.R.I.M.O. voor de duur van één jaar, zoals voorzien bij artikel eenentwintig der basisakte.

Artikel 66 – DIENST VAN DE HUISBEWAARDER.

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

Hij zal namelijk moeten :

1° de gemeenschappelijke plaatsen, oprijlanen, voetpaden, parkings en de bestanddelen binnen de achteruitbouwzone in zuivere staat houden;

2° de keukenafval wegruimen;

3° pakketten en boodschappen ontvangen;

4° de ingangdeuren sluiten op het hem vastgestelde uur;

5° de appartementen, studio's en garages, te koop of te huur, laten en doen bezoeken;

6° de centrale verwarming en warm waterdienst nazien en onderhouden;

7° de kleine herstellingswerken aan de lift uitvoeren;

8° het binnenkomen en buitengaan nazien;

9° in het algemeen al doen wat de syndicus hem gelast te doen voor het algemeen onderhoud van het onroerend goed.

De huisbewaarder mag zich niet bezighouden met huishoudelijke werken voor de bewoners, noch werken uitvoeren in de privatieve delen.

Indien de huisbewaarder gehuwd is, mag zijn echtgenote in het gebouw geen enkel stiel of beroep uitoefenen die vreemd is aan het gebouw.

Artikel 67 – WOONST EN SALARIS.

De huisbewaarder zal woonst, vuur en licht krijgen in de lokalen daarvoor voorzien op gemeenschappelijke kosten; zijn salaris zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

SECTIE IX.
BEHEER.

Artikel 68 – RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij

de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

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

Artikel 69 – BENOEMING VAN DE SYNDICUS.

De syndicus zal gekozen worden door de algemene vergadering; hij mag gekozen worden onder de mede-eigenaars of buiten hen, behalve hetgeen voorzien is in artikel elf betreffende de benoeming.

De bezoldiging van de syndicus wordt door de algemene vergadering vastgesteld.

Artikel 70 – BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS – BEVOEGDHEID – AANSPRAKELIJKHEID.

De syndicus heeft als opdracht:

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

b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

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

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

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

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

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

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

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

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 71 – REKENINGEN VAN DE SYNDICUS.

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen voor aan de Algemene Vergadering, onderwerpt ze aan haar goedkeuring en krijgt er, zo nodig ontlasting van.

Hij biedt zijn rekeningen aan ieder der mede-eigenaars aan op de tijdstippen bepaald door de Algemene Vergadering.

Artikel 72 - PROVISIES.

Een driemaandelijke forfaitaire provisie zal door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom, om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemene uitgaven.

Het bedrag dezer forfaitaire provisie zal vastgesteld worden door de syndicus, in overleg met de algemene statutaire vergadering, en dit voor een periode van twaalf maanden, verdeeld over vier trimesters.

De aanvraag tot betaling der forfaitaire provisie zal gebeuren na vervallen termijn en zal aan de mede-eigenaars toegestuurd worden ten laatste vijftien dagen na verloop van dit vervallen trimester.

Een heraanpassingsrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijk verbruik van ieder mede-eigenaar, rekening houdend van de vier gestorte forfaitaire provisiës.

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de oprichting van een reservefonds, bestemd om het hoofd te bieden aan de grove herstellingen en aan de vervanging der toestellen; ze mag er het bedrag van vaststellen, hetwelk van de mede-eigenaars zal geëist worden, in evenredigheid met hun rechten in de gemene delen, tegelijkertijd met de door hen te storten forfaitaire driemaandelijke provisie.

De syndicus heeft het recht de provisie te eisen; bij gebreke van betaling, zal de syndicus de ingebreke blijvende mede-eigenaar dagvaarden.

De syndicus heeft een contractuele en onherroepelijke volmacht om de ingebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden, en dit zolang hij in functie is.

De sommen door de ingebreke blijvende mede-eigenaars verschuldigd zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling intrest opbrengen aan zes frank ten honderd 's jaars, vrij van alle taksen, vanaf de dag der eisbaarheid tot op de dag van betaling.

Tijdens de periode waarin een mede-eigenaar ingebreke blijft, zijn de andere mede-eigenaars ertoe gehouden zijn verplichtingen over te nemen en de sommen te leveren, nodig voor de goede werking der gemene diensten.

Indien het appartement, de studio of de garage van de ingebreke blijvende mede-eigenaar verhuurd is, heeft de syndicus volmacht de huurgelden rechtstreeks te innen, tot beloop van de sommen verschuldigd aan de gemeenschap. De huurder zal zich tegen deze betaling niet kunnen verzetten, en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder, van de sommen gestort aan de syndicus. Het ware onbillijk dat de verhuurder huurgelden opstrijkt, zonder bij te dragen in de gemeenschappelijke lasten.

Artikel 72 bis – WERK- EN RESERVEKAPITAAL – ONVERDEELDHEID-VRUCHTGEBRUIK.

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

SECTIE X.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Artikel 73 - BEPALINGEN.

Alle gemeenschappelijke onkosten betreffende het eigendom zullen zonder onderscheid worden gedragen en verdeeld naar gelang het aantal duizendsten in de gemene delen. Enkel de algemene vergadering heeft het recht om gebeurlijk sommige gemeenschappelijke uitgaven te verdelen per appartement of studio.

Van deze aard zijn de uitgaven voor water, elektriciteit, voor het onderhoud der gemeenschappelijke delen, het loon van de huisbewaarder en de wettelijke stortingen voor de rijksmaatschappelijke zekerheid, de verzekeringspremies opgelegd aan de gemeenschap en waarover hiervoor sprake, de kosten van onderhoud van de tuinen en van de zone van achteruitbouw, de kosten van aankoop en van vervanging van gemeenschappelijk materiaal en meubilair, de vuilnisbakken, het materiaal en de benodigdheden nodig voor het goed onderhoud van het gebouw, de gebeurlijke vergoeding van de syndicus, de bureelbenodigdheden, de briefwisseling enzovoorts... de kosten der verlichting der gemeenschappelijke delen, het elektriciteitsverbruik en het onderhoudsabonnement van de lift.

Artikel 74 – WATER – GAS EN ELEKTRICITEIT.

Het individueel verbruik van water, gas en elektriciteit en alle kosten met betrekking tot deze diensten, zullen gedragen en betaald worden door iedere eigenaar.

Artikel 75 - WIJZIGINGEN.

De evenredige verdeling der lasten, het voorwerp uitmakende van dit hoofdstuk, mag niet gewijzigd worden, tenzij mits het akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

SECTIE XI.

REGLEMENT MET BETREKKING TOT DE GARAGES.

Artikel 76 – GEBRUIK - SCHUILPLAATS.

De garages mogen in gebruik genomen worden door hun eigenaars ofwel in huur gegeven worden.

Meerdere garages mogen het voorwerp uitmaken van een enige verhuringsonderneming.

Ingeval van oorlog of gelijkgestelde toestand zullen alle bewoners van het gebouw recht hebben de galerij van de garages te gebruiken als schuilplaats bij een aanval.

Artikel 77 – VERPLICHTINGEN VAN DE GEBRUIKERS.

Tenzij mits toelating van de algemene vergadering is het de garage-gebruikers niet toegelaten :

1° hun gezegde garages een andere bestemming te geven dan deze voorzien in het onderhavig reglement van mede-eigendom.

2° op de deur van hun garages en in het algemeen op geen enkele van buitenuit zichtbare plaats, enige publiciteit te voeren (alleenlijk is het toegelaten plakkaats aan te brengen die de garages te koop of te huur stellen).

3° in hun garages over te gaan tot het houden van eender welke tentoonstelling of publieke verkoop van voertuigen.

4° hun wagen in hun garage te wassen, tenzij ingeval van toestemming van de algemene vergadering.

5° benzine (mazout, gasbonbonnes) in hun garage binnen te brengen, wel te verstaan zijnde buiten de inhoud van de tank van het voertuig.

De gebruikers moeten :

- a) zich het gebruik ontzeggen van : geluidsmakende apparaten tussen twintig en acht uur en het geronk der motoren, de vrije uitlaat en verbranding van olie en benzine volstrekt vermijden.
- b) de uitwegen en toegang vrijhouden en er hun wagen niet onbestuurd laten staan.
- c) in algemene zin, alles vermijden wat voor de andere garagegebruikers moeilijkheden zou kunnen opleveren en zich op alle punten gedragen naar het reglement van inwendige orde dat door de algemene vergadering te dien einde zal worden uitgevaardigd.
- d) eventueel een blusapparaat plaatsen dat door de algemene vergadering werd goedgekeurd.
- e) een verzekering afsluiten tegen brand- en ontploffingsrisico's veroorzaakt aan mede-eigenaars door de vergroting der risico's.

SECTIE XII.
GEMEENSCHAPPELIJK PARK.

Er wordt hier verwezen naar hetgeen in de basisakte betrekkelijk het gemeenschappelijk park wordt gezegd.

SECTIE XIII.
PARKING.

Artikel 78 - GEBRUIK.

Voor zover voorhanden, mogen de publieke parkings niet voortdurend bezet worden.

De vijftientig privatieve parkings, zoals voorzien in de verdeling van het eigendom, staan enkel en uitsluitend ter beschikking van hun eigenaar(s) en/of de door deze(n) gemachtigde personen.

SECTIE XIV.
ALGEMENE SCHIKKINGEN.

Artikel 79 - BETWISTINGEN.

Ingeval van meningsverschillen tussen de mede-eigenaars en de syndicus kan de betwisting opgelost worden door de algemene vergadering.

De aanvragen tot provisiestorting of tot storting van verschuldigde sommen hoofdens gemeenschappelijke kosten, zullen aan de bevoegde Rechtbank worden voorgelegd.

Getekend "ne varietur" door de verschijnster en ons notaris en gehecht aan een basisakte verleden voor Meester Joseph Mellaerts, notaris te Heverlee, de