

GECOORDINEERDE TEKST VAN DE STATUTEN

RESIDENTIE MASEREEL I

Koningslosesteenweg, 76-78-80

1853 GRIMBERGEN (Strombeek-Bever)

Ondernemersnummer : KBO 0840.645.154

Het jaar negentienhonderd achtenzeventig,

De vijftiende april.

Voor ons, Meester Jan de Boe, Notaris ter standplaats Strombeek-Bever – Grimbergen.

ZIJN VERSCHENEN

1. Mijnheer Paul SCHEERLINCK, aannemer, geboren te Liedekerke, op acht november negentienhonderd tweeëndertig, en zijn echtgenote, Mevrouw Maria Léonia COPPENS, zonder beroep, geboren te Sint-Katharine-Lombeek, op negen december negentienhonderd drieëndertig, samen wonende te Liedekerke, Wilgenlaan, 2.

Gehuwd onder het stelsel der wettelijke gemeenschap van goederen, bij gebrek aan huwelijkscontract.

2. Mijnheer Joseph DE MESMAEKER, aannemer, geboren te Liedekerke, op zevenentwintig februari negentienhonderd drieëndertig, en zijn echtgenote, Mevrouw Anita Blondina VAN DER SPEETEN, zonder beroep, geboren te Okegem, op twaalf december negentienhonderd vierendertig, samen wonende te Liedekerke, Populierenstraat, 38.

Gehuwd onder het stelsel der wettelijke gemeenschap van goederen, bij gebrek aan huwelijkscontract.

De echtgenoten Scheerlinck-Coppens, en de echtgenoten De Mesmaeker-Van der Speeten, voornoemd, optredende onder de benaming "De Ondernemingen Scheerlinck-De Mesmaeker", of "de bouwers".

Die ons uiteenzetten wat volgt:

1. Dat zij eigenaars zijn van het hierna beschreven onroerend goed:

GEMEENTE GRIMBERGEN (oud Strombeek-Bever).

Het perceel bouwgrond, gelegen op de Luitenant Emmerechtsplein, op de hoek van dit plein met de Borgtsestraat, en de Vilvoordsesteenweg, gekadastraerd of het geweest zijnde sectie A n° 319/i/2, groot volgens meting twee en vijftig aren zesenvijftig centiaren dertig tienmilliaren, onderverdeeld in drie loten waarop drie bouwdelen voorzien zijn.

De grond van het privaat element, voorwerp van deze akte, is afgebeeld onder lot 1, groot veertien aren vijf centiaren negenenzeventig tienmilliaren, volgens meting, en is aangeduid in gele tint op een plan opgemaakt door de Heer André Vanhaelewijn, meetkundige-schatteer van onroerende goederen te Grimbergen (Strombeek-Bever) Brusselselaan, 43, op achttien april negentienhonderd zevenenzeventig, welk plan hieraan zal gehecht blijven, de grond palende aan het Emmerechtsplein, de Vilvoordsesteenweg, Vanderelst-Warnier en de residentie "Masereel bouwdeel II".

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De echtgenoten Scheerlinck-Coppens en De Mesmaeker-Van der Speeten, voornoemd, zijn eigenaars van voorbeschreven perceel grond, om het aangekocht te hebben onder grotere oppervlakte, ingevolge een akte verleden voor de ondergetekende Notaris en Notaris Joseph De Smedt, te Wolvertem, in datum van eerste juli negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het zesde kantoor der hypotheek te Brussel, op drie augustus daarna, boek 5034, nummer 1, jegens:

I.A. 1) Mevrouw Maria Ludovica Verbesselt, zonder beroep, echtgenote van Mijnheer Karel Jan Baptist Marie Van Hemelryck, kandidaat-notaris, samen wonende te Grimbergen;

2) Mevrouw Joanna Maria Verbesselt, zonder beroep, en haar echtgenoot Mijneer Marcel Charles Erismann, zonder beroep, samen wonende te Grimbergen.

3) Mijneer Remy Aloïs Verbesselt, leraar aan de Staatstuinbouwschool, wonende te Vilvoorde.

4) Mevrouw Isabella Verbesselt, zonder beroep, echtgenote van de Heer Hypoliet Krauss, beenhouwer, samen wonende te Vorst-Brussel.

5) Mijneer Lodewijk Filip Verbesselt, aannemer van openbare werken, wonende te Grimbergen.

6) Mevrouw Maria Elisabeth Verbesselt, zonder beroep, weduwe van Mijneer Henri Alexandre Joseph CESAR, wonende te Stembert.

B. 1) mevrouw Louise Van Campenhout, zonder beroep, wonende te Sint-Joost-ten-Node, weduwe van Mijneer Arthur Louis Ducobu.

2) Mevrouw Elisabeth Van Campenhout, zonder beroep, echtgenote van Mijneer Polydore Maurice Boogaerts, gepensioneerde, samen wonende te Anderlecht.

C. 1) Mijneer Karel Lodewijk Hypoliet Maria Foubert, landbouwer, niet herhuwde weduwnaar van Mevrouw Joanna Maria Justina Van Hove.

2) Mijneer Eduardus Albertus Van Hove, landbouwer, wonende te Londerzeel.

D. 1) Mevrouw Jeanna Verheyden, zonder beroep, en haar echtgenoot, Mijneer Maurits Van den Berghen, bediende, samen wonende te Grimbergen.

2) a. Mijneer Hendrik Simon Spigt, bewaker, wonende te Halle.

b. Mevrouw Maria Anna Diana Spigt, onderwijzeres, echtgenote van Mijneer Theodorus Hendrikus Maria Uytendaal, bedrijfsleider, samen wonende te Lisse (Nederland).

c. Mijneer Adrianus Wilhelmus Spigt, magazijnier, wonende te Brussel.

II.A. 1) Mevrouw Lucienne Louise Charlotte Maria Van Hemelryck, secretaresse, echtgenote van Mijneer Jozef Joanna Willem De Smedt, staatsbediende, samen wonende te Grimbergen.

2) Mevrouw Juliette Jeanne Marie Van Hemelryck, zonder beroep, echtgenote van Mijneer Stephan Raymond Charles Rampenbergh, bediende, samen wonende te Grimbergen.

B. 1) Mevrouw Yvonne Françoise Jean Mariette Verbesselt, zonder beroep, echtgenote van Mijneer Leo Jan Frans Daron, samen wonende te Hekelgem.

2) Mevrouw Elise José Mariette Aloïsa Verbesselt, zonder beroep, uit de echt gescheiden van Mijneer Jacques Marcel René Alphonse Albert Marie Léon André van Malcotte de Kessel, wonende te Sint-Lambrechts-Woluwe.

C. Mevrouw Marie Christiane Erismann, zonder beroep, echtgenote van Mijneer Jean Baptiste Pieter Frans Stijfhals, wonende te Grimbergen.

D. 1) Mijneer Lucien Henri Nicolas Krauss, koper, wonende te Brussel, tweede district.

2) mevrouw Nicole Pauline Jeanne Krauss, estheticus, echtgenote van Mijneer Guy Claude Gabriël Roger Stengels, electro-techniker, samen wonende te Ukkel.

B. 1) Mijneer Herman Lucien Verbesselt, bediende, wonende te Grimbergen.

2) Mevrouw Hermina Jeanne Lucienne Verbesselt, zonder beroep, echtgenote van Mijneer Edgard Frans Lodewijk Van Campenhout, onderwijzer, samen wonende te Grimbergen.

F. 1) Mevrouw Andrée Cesar, sociaal assistente, echtgenote van Mijneer Louis Constant Ernest Gattelier, opsteller bij het bestuur der registratie, samen wonende te Stemberg.

2) Mijneer Jean Paul César, elektriker, wonende te Limal.

3) Mijneer Raymond César, bediende, wonende te Stemberg.

G. 1) Mevrouw Maria Josepha Carolina Justine Foubert, zonder beroep, echtgenote van Mijneer André Remy Edouard Vermeulen samen wonende te Gavere.

2) Mijneer Jozef Clemence Maria Foubert, landbouwer, wonende te Temse.

3) Mevrouw Agnès Irène Angèle Marie Foubert, zonder beroep, echtgenote van Mijneer Antoon Emiel Léo Vermeulen, mekaniker, samen wonende te Gavere.

4) mevrouw Godelieve Hilda Maria Foubert, zonder beroep, echtgenote van Mijnheer Jozef Frans Meersman, vervoerder, samen wonende te Temse.

5) Mevrouw Maria Hélène Jeanne Foubert, bediende, echtgenote van Mijnheer Jacques Albert Elisa Driesmans, handelaar, samen wonende te Sint Niklaas.

6) Mijnheer Gabriel Emiel Jozef Robert Foubert, autovoerder, samen wonende te Temse.

7) Mijnheer Leo Emmanuel Robert Yvonne Foubert, techniker, wonende te Temse

8) Mijnheer Luc Emiel Maria Foubert, elektriker, wonende te Temse

9) Mijnheer Emmanuel Karel Jozef Maria Foubert, bediende, wonende te Temse.

H.1) Mejuffrouw Christiane Maria Elisabeth Van Hove, strijkster, wonende te Londerzeel.

2) Mejuffrouw Monique Julie Maria van Hove, toeristische bediende, wonende te Londerzeel.

3) Mevrouw Nelly Anny Van Hove, bediende, echtgenote van Mijnheer Pierre Frans De Wit, binnenhuisdecorateur, samen wonende te Wolvenstem.

I. 1) Mevrouw Marie Jeanne Henriette Van den Berghen, kleuterleidster, echtgenote van Mijnheer Guy Albert Emmerence Roggen, bediende, samen wonende te Grimbergen.

2) Mijnheer Hugo Franciscus Van den Berghen, hoogstudent, wonende te Grimbergen.

3) Mevrouw Maria Josephine Van den Berghen, onderwijzeres, en haar echtgenoot, Mijnheer Jozef Franciscus Maria Van opstal, student, samen wonende te Grimbergen.

III. De vereniging zonder winstgevend doel "Nationaal Secretariaat van de Pauselijke Missiewerken", waarvan de zetel gevestigd is te Anderlecht.

IV. De vereniging zonder winstgevend doel "Institut du Sacré Coeur" te Grimbergen.

V. De Katholieke Universiteit te Leuven, instelling van openbaar nut te Leuven, waarvan de zetel gevestigd is te Leuven.

VI. De vereniging zonder winstgevend doel "Nationale Confederatie van de Ouderverenigingen" hebbende haar maatschappelijke zetel te Brussel.

VII.1) Mevrouw Anna Rosalia Amelia Janssens, zonder beroep, en haar echtgenote, Mijnheer Emmanuel Jozef Maurice Buelens, landbouwer, samen wonende te Grimbergen.

2) Mijnheer Theodoor Janssens, pasteibakker, ongehuwd, wonende te Meise.

3) Mejuffrouw Godelieve Maria Josina Janssens, handelaarster, ongehuwd, wonende te Meise.

4) Mejuffrouw Hendrika Josefa Janssens, handelaarster, wonende te Meise.

VIII. 1) Mevrouw Marie Thérèse Maurice Germaine De Backer, zonder beroep, niet herhuwde weduwe van Mijnheer Pauwel Emiel Karel Aloïs Mahieu wonende te Elsene.

2) Mevrouw Geneviève Marie Juliette Zulma Mahieu, zonder beroep, echtgenote van Mijnheer Louis Ghislain Auguste Max Ledouble, dokter in de geneeskunde, wonende te Frameries.

3) Mijnheer Albert Marie Jules Maurice Mahieu raadgever bij Copeba, wonende te Schaarbeek.

4) Mevrouw Marie Paula Gertrude Gaston Elisabeth Mahieu, secretaressen echtgenote van Mijnheer Bernard Vital Servais André Ghislain Scavée, boekhouder, samen wonende te Waterloo.

5) Mijnheer Pierre Geneviève Henri Mahieu, dokter in de geneeskunde, wonende te Kessel-Lo.

Voorbeschreven onroerend goed werd oorspronkelijk aangekocht door Mijnheer Pauwel Emiel Karel Lodewijk Mahieu, professor aan de katholieke Hogeschool van Leuven, en zijn echtgenote, Mevrouw Marie Thérèse Maurice Germaine De Backer, samen wonende te Schaarbeek, voor de helft onverdeeld, en door Mevrouw Marie Clemence Janssens, zonder beroep, echtgenote van Mijnheer Joannes Josephus Van Campenhout, beheerder, wonende te Grimbergen, ten titel van licitatie, voor de andere helft onverdeeld, jegens 1. Mevrouw Maria Katherina Jozefina Vandenhoucke, zonder beroep, wonende te Strombeek-Bever, weduwe van Mijnheer Jan Frans Emmerechts, II. a) Mijnheer Jan Luciaan Janssens, landbouwer, en zijn echtgenote, Mevrouw Julia Marie Francesca Olbrechts, zonder beroep, samen wonende te Grimbergen, b) Mevrouw Rosalia Joanna Josepha Janssens, zonder beroep, en haar echtgenoot, Mijnheer Franciscus Emilius De

Ridder, samen wonende te Grimbergen, III. Mevrouw Marie Clémence Janssens, zonder beroep, en haar echtgenoot, Mijnheer Joannes Josephus Van Campenhout, beheerder, samen wonende te Grimbergen, IV. Mijnheer Franciscus Janssens, zonder beroep, wonende te Meise, weduwnaar van Mevrouw Marie Ludoviva Vanderhasselt, V. Mijnheer Franz Jan Janssens, bediende, en zijn echtgenote, Mevrouw Melanie Jeanne Vandersanden, bediende, samen wonende te Grimbergen, VI A. Mevrouw Pauline Josephine Vanderbroeck, zonder beroep, weduwe van Mijnheer François Georges Leemans, B. 1° Mijnheer Hector Octave Henri Leemans, beenhouwer, wonende te Brussel, tweede district, 2° Mevrouw Lucienne Pauline Jeanne Leemans, zonder beroep, en haar echtgenoot, Mijnheer Julien Henri Edouard Duez, bediende, samen wonende te Berchem-bij-Antwerpen, krachtens een akte van verkoop en afstand, verleden voor notaris De Smedt, voornoemd, en notaris Troukens, destijds te Strombeek-Bever, met tussenkomst van notaris Paul De Smedt te Sint-Pieters-Woluwe, op eenendertig januari negentienhonderd drieënzestig, overgeschreven op het zesde kantoor der hypotheeken te Brussel, op twaalfde februari daarna, boek 2651, nummer 25.

Voorschreven goed hoorde oorspronkelijk toe onder grotere oppervlakte aan Mijnheer Louis Emmerechts, om door hem te zijn verkregen geweest in een openbare verkoping gedaan ten zijne verzoeken en zijn medegerechtigden gesloten bij proces-verbaal van eindelijke toewijzing van het ambt van notaris Kips, te Grimbergen verbleven hebbende, op drie mei achttienhonderd achtentachtig.

Mijnheer Louis Emmerechts, in leven landbouwer, wonende te Strombeek-Bever, echtgenoot van Mevrouw Marie Virginie Leemans, is overleden te Strombeek-Bever, op elf december negentienhonderd zeventien, nalatende voor enige wettige erfgenamen zijn vijf kinderen, 1° Mijnheer Joannes Henricus Emmerechts, 2° Mijnheer Jan Frans Emmerechts, 3° Mijnheer Amandus Emmerechts, 4° Juffrouw Maria Louisa Emmerechts en 5° Juffrouw Joanna Catharina Emmerechts, op last van één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Maria Virginie Leemans, voornoemd, ingevolge de gifte vervat in haar huwelijkscontract verleden voor notaris De Brauwer te Wemmel, verbleven hebbende op negentien september achttienhonderd achtenzeventig.

Mevrouw Marie Virginie Leemans, in leven zonder beroep, wonende te Strombeek-Bever, is aldaar overleden op zesentwintig oktober negentienhonderd twintig, nalatende voor enige wettelijke en voorbehouden erfgenamen, haar vijf kinderen voornoemd. Ingevolge dit overlijden is haar vruchtgebruik komen op te houden hetwelk ze verkregen had in de nalatenschap van haar vóór overleden echtgenoot.

Juffrouw Maria Louisa Emmerechts, voornoemd, is overleden op zesentwintig oktober negentienhonderd éénenvijftig, nalatende voor enige wettige erfgenamen haar vier broeders en zuster voornoemd.

Mijnheer Frans Emmerechts, in leven landbouwer, wonende te Strombeek-Bever, echtgenoot van Mevrouw Maria Katharina Jozefina Vandenhouste, verschijnster onder nr. 1, is overleden op vierentwintig september negentienhonderd zesenvijftig, zonder voorbehouden erfgenamen na te laten.

Ingevolge huwelijkscontract verleden voor Notaris Declerck, te Brussel verbleven hebbende op negentwintig april negentienhonderd en twaalf had Mijnheer Jan Frans Emmerechts gifte gedaan in voordeel van zijn overlevende echtgenote van de volle eigendom van al de goederen afhangende van zijn nalatenschap.

Juffrouw Joanna Catharina Emmerechts, is overleden op dertien januari negentienhonderd achtenvijftig, zonder voorbehouden erfgenamen na te laten. Ingevolge haar eigenhandig testament gedagtekend van tien december negentienhonderd zesenvijftig, neergelegd onder de rang der minuten van Notaris Maes te Halle, op elf juli negentienhonderd achtenvijftig, had zij aangesteld voor haar algemene legataris heer broeder, Mijnheer Joannaes Henricus Emmerechts.

Mijnheer Joannes Amandus Emmerechts, is overleden op vijftien augustus negentienhonderd negenenvijftig, nalatende voor enige wettige erfgenaam zijn broeder, Mijnheer Joannes Henricus Emmerechts.

Mijnheer Joannes Henricus Emmerechts, is overleden te Strombeek-Bever, op veertien november negentienhonderd zestig zonder voorbehouden erfgenamen na te laten.

Ingevolge zijn eigenhandig testament gedagtekend van zeven februari negentienhonderd zestig, neergelegd onder de rang der minuten van Notaris Paul Grootjans, te Grimbergen op dertig november negentienhonderd zestig, heeft Mijnheer Joannes Henricus Emmerechts, aangesteld voor zijn algemene legatarissen 1° Mijnheer Jozef Andreas Janssens, 2° Mevrouw Maria Clémence Janssens, 3° Mijnheer Franciscus Janssens, 4° Mijnheer Franz Jan Janssens, 5° Mijnheer François Georges Leemans, allen voornoemd.

Zijne nalatenschap bevatte de drie/vierden in volle eigendom van voorschreven goed.

Mijnheer Jozef Andreas Janssens, in leven landbouwer, wonende te Grimbergen, weduwnaar van Mevrouw Louisa Brion, is overleden te Grimbergen, op zevenentwintig december negentienhonderd éénenzestig, nalatende voor enige wettige en voorbehouden erfgenamen zijn twee kinderen, Mijnheer Jan Luciaan Janssens en mevrouw Rosalia Joanna Josepha Janssens.

Mijnheer François Georges Leemans, in leven landbouwer, wonende te Schaarbeek, is gehuwd geweest met Mevrouw Pauline Josephine Vanden Broeck, onder het stelsel der gemeenschap van aanwinsten, ingevolge huwelijkscontract verleden voor Notaris Arthur Van Impe, te Humbeek, verbleven hebbende, op dertien december negentienhonderd en elf, inhoudende gifte door de eerststervende in voordeel van de langstlevende echtgenoot voor het geval van bestaan van kinderen uit het huwelijk, van het grootste beschikbaar aandeel zo in volle eigendom als in recht der goederen afhangende van de nalatenschap van de eerststervende.

Mijnheer François Georges Leemans, is overleden te Schaarbeek, op veertien december negentienhonderd tweeënzestig, nalatende voor enige wettelijke en voorbehouden erfgenamen zijne twee kinderen, Mijnheer Hector Octave Henri Leemans en Mevrouw Julienne Pauline Jeanne Leemans, voornoemd, op last van de rechten toekomende aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Pauline Josephine Vandenbroeck, voornoemd, ingevolge hogerberoepen huwelijkscontract.

Uit hetgene voorafgaat blijkt dat voorschreven goed toebehoorde, te weten:

1° Aan Mevrouw Maria Katharina Josephina Vandenhouste, voor één/vierde of vijf twintigsten in volle eigendom.

2° Aan Mevrouw Maria Clémence Janssens, Mijnheer Franciscus Janssens en aan Mijnheer Franz Jan Janssens, aan ieder voor drie/twintigsten in volle eigendom of samen voor negen/twintigsten in volle eigendom.

3° Aan Mijnheer Jan Luciaan Janssens en aan Mevrouw Rosalia Joanna Josepha Janssens, aan ieder voor drie/veertigsten in volle eigendom of samen voor drie/twintigsten in volle eigendom.

4° A. Aan Mevrouw Pauline Josephina Vandenbroeck:

a) voor drie/tachtigsten in volle eigendom.

b) voor drie/tachtigsten in vruchtgebruik

B. Aan Mijnheer Hector Octave Henri Leemans, en aan Mevrouw Lucienne Pauline Jeanne Leemans, aan ieder:

a) voor drie/tachtigsten in volle eigendom,

b) voor drie/honderd zestigsten in naakte eigendom.

Of samen voor zes/tachtigsten in volle eigendom en drie/tachtigsten in naakte eigendom, 't zij mevrouw Pauline Josephine Vandenbroeck en haar twee kinderen samen voor de overige drie/twintigsten.

De echtgenoten Van Campenhout-Janssens, voornoemd waren gehuwd onder het stelsel ener algemene gemeenschap van goederen, ingevolge een huwelijkscontract verleden voor Notaris Robert Peeters, destijds te Willebroek, op zevenentwintig juni negentienhonderd tweeëntwintig.

De echtgenoten Mahieu-De Backer, voornoemd, waren gehuwd onder het stelsel ener gemeenschap van aanwinsten, ingevolge een huwelijkscontract, verleden voor Notaris De Brabandere te Neerwinden, op negenentwintig maart negentienhonderd zevenendertig, welk contract tevens gifte inhield door de eerststervende aan de langstlevende van het vruchtgebruik van

al de goederen, zo roerend als onroerend, afhangende van zijn nalatenschap, verminderbaar op de helft ingeval van bestaan van kinderen.

Mijnheer Pauwel Emiel Karel Lodewijk Mahieu, voornoemd, is overleden te Leuven, op zevenentwintig januari negentienhonderd vijftien, nalatende voor enige, wettige en reservataire erfgenamen, zijn vier kinderen, zijnde Mevrouwen Ledouble-Mahieu en Scavée-Mahieu en de Heren Albert en Pierre Mahieu, allen voornoemd, onder voorbehoud van de helft in vruchtgebruik, toekomende aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Marie Thérèse Maurice Germaine De Backer.

Mevrouw Marie Clemence Janssens, inleven zonder beroep, echtgenote van Mijnheer Joannes Josephus Van Campenhout, wonende te Grimbergen, is aldaar overleden op tweeëntwintigste juli negentienhonderd zevenenzestig, zonder reservataire erfgenamen te hebben nagelaten.

Ingevolge haar eigenhandig testament gedagtekend van vijftiende december negentienhonderd drieënzestig, neergelegd onder de minuten van Notaris De Smedt, voornoemd, ingevolge akte van neerlegging van tweeëntwintig augustus negentienhonderd zevenenzestig, heeft de overledene aangesteld als algemene legatarissen Mevrouw Anne Janssens, echtgenote van de Heer Emmanuel Buelens, de Heer Theodore Janssens, alsmede Mejuffrouwen Godelieve en Hendrika Janssens, allen voornoemd, onder voorbehoud der rechten, toekomende aan haar overlevende echtgenoot, krachtens vorenberoepen huwelijkscontract, bedingende dat de algemene gemeenschap aan de langstlevende der echtgenoten zal toebehoren voor de ene helft in volle eigendom en de andere helft in vruchtgebruik.

Mijnheer Jan Jozef Van Campenhout, in leven gepensioneerd, weduwnaar in eerste huwelijk van Mevrouw Maria De Donder en in tweede huwelijk van Mevrouw Maria Clemence Janssens, wonende te Grimbergen, is aldaar overleden op twintig oktober negentienhonderd achtenzestig, zonder reservataire erfgenamen te hebben nagelaten.

Krachtens zijn eigenhandig testament gedagtekend te Grimbergen van vijftiende januari negentienhonderd vienzestig, neergelegd onder de rang der minuten van Notaris De Smedt, te Wolvertem, bij akte van zijn ambt van vijfentwintig november negentienhonderd achtenzestig, ingevolge bevelschrift van de heer Voorzitter der Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, in datum van dertien oktober negentienhonderd achtenzestig, heeft de overledene zijn nalatenschap verdeeld en gelegateerd als volgt:

1. Voor één/zesde of ieder voor één/tweeëntwintigste per kop aan de twaalf wettige erfgenamen, zijnde de neven en nichten van de overledene (derde graad), zijnde de twaalf hiervoren genoemde personen te weten:

A. De zes kinderen van wijlen Mevrouw Lucia Van Campenhout, echtgenote van Mijnheer Jan Baptist Verbesselt, vóóroverleden Germaine, zuster van Mijnheer Jan Jozef Van Campenhout:

- 1) Mevrouw Marie Ludovica Verbesselt, echtgenote Van Hemelryck.
- 2) Mevrouw Joanna Maria Verbesselt, echtgenote Erismann.
- 3) Mijnheer Remi Aloïs Verbesselt.
- 4) Mevrouw Isabella Verbesselt, echtgenote Krauss.
- 5) Mijnheer Lodewijk Filip Verbesselt.
- 6) Mevrouw Maria Elisabeth Verbesselt, echtgenote César.

B. De twee kinderen van wijlen Mijnheer Josephus Henricus Van Campenhout, vóóroverleden broeder van Mijnheer Jan Jozef Van Campenhout:

1) Mevrouw Louisa Van Campenhout, echtgenote op datum van het overlijden van Mijnheer Arthur Louis Ducobu, met dewelke ze gehuwd is onder het stelsel der wettelijke gemeenschap van goederen, ingevolge huwelijkscontract verleden voor Notaris Henri Windelincx te Leopoldstad op negenentwintig maart negentienhonderd zesenzeestig, waarvan een afschrift werd neergelegd onder de rang der minuten van notaris Neven, verbleven hebbende te Vorst bij Brussel, op achtentwintig november negentienhonderd zevenenzeestig, en inhoudende: a) toevoeging in voordeel van de langstlevende echtgenoot van de volle eigendom van al de goederen afhangende van deze

gemeenschap, b) gifte in voordeel van de langstlevende echtgenoot van al de eigen goederen van de eerststervende, Mijnheer Arthur Louis Ducobu, overleden zijnde te Sint-Joost-ten-Node, op negenentwintig november negentienhonderd achtenzestig, zonder voorbehouden erfgenamen na te laten.

2) Mevrouw Elisabeth Van Campenhout, echtgenote Boogaerts.

C. De twee kinderen van wijlen Mevrouw Maria Elisabeth Van Campenhout, echtgenote van Mijnheer Jozef Van Hove, vóóroverleden Germaine zuster van Mijnheer Jan Jozef Van Campenhout.

1) Mevrouw Joanna Maria Justine Van Hove, echtgenote Foubert.

2) Mijnheer Eduardus Albertus Van Hove.

D. De twee kinderen van wijlen Mevrouw Maria Catharina Van Campenhout, echtgenote van Mijnheer Henri Verheyden, vóóroverledene Germaine zuster van Mijnheer Jan Jozef Van Campenhout:

1) Mevrouw Jeanne Verheyden, echtgenote Van den Berghen.

2) Mevrouw Marguerite Louise Elisabeth Verheyden, uit den echt gescheiden Spigt.

II. Vóór één/zesde of ieder voor één/honderd achtennegentigste per kop aan de drieëndertig achterneven en achternichten van de overledene (vierde graad), zijnde de kinderen van voormelde neven en nichten, te weten:

A. a) de twee kinderen van mevrouw Maria Ludovica Verbesselt, echtgenote Van Hemelryck:

1) Mevrouw Lucienne Louise Charlotte Marie Van Hemelryck, secretaresse, geboren te Anderlecht, op vierde oktober negentienhonderd dertig, echtgenote van Mijnheer Jozef Joanna Willem De Smedt, staatsbediende, wonende te Grimbergen, Prinsendreef, nummer 45.

2) Mevrouw Juliette Jeanne Marie Van Hemelryck, zonder beroep, geboren te Grimbergen, op dertien augustus negentienhonderd drieëndertig, echtgenote van Mijnheer Stephen Raymond Charles Rampelbergh, bediende, samen wonende te Grimbergen.

b) de twee kinderen van Mijnheer Remi Aloïs Verbesselt,

3) Mevrouw Yvonne Françoise Jean Mariette Verbesselt, zonder beroep, echtgenote van Mijnheer Leo Jan Frans Daron, bouwkundige, samen wonende te Hekelgem ;

4) Mevrouw Elise José Mariette Aloïsa Verbesselt, zonder beroep, geboren te Vilvoorde, uit de echt gescheiden van Mijnheer Jacques van Malcotte te Kessel.

c) het kind van mevrouw Joanna Maria Verbesselt, echtgenote Erismann:

5) Mevrouw Marie Christiana Erismann, zonder beroep, geboren te Vilvoorde, echtgenote van Mijnheer Jean Baptiste Pieter Frans Stijfhals, veehandelaar, samen wonende te Grimbergen.

d) de twee kinderen van mevrouw Isabella Verbesselt, echtgenote Krauss:

6) Mijnheer Lucien Henri Nicolas Krauss, koper, wonende te Brussel, tweede district.

7) Mevrouw Nicole Pauline Jeanne Krauss, estheticus, echtgenote van mijnheer Guy Claude Gabriel Roger Stengels, electronieker, samen wonende te Strombeek-Bever.

e) de twee kinderen van Mijnheer Lodewijk Filip Verbesselt:

8) Mijnheer Herman Lucien Verbesselt, bediende, geboren te Grimbergen, wonende te Grimbergen, Beigemsesteenweg.

9) Mevrouw Hermine Jeanne Lucienne Verbesselt, zonder beroep, echtgenote van Mijnheer Edgard Frans Lodewijk Van Campenhout, onderwijzer, samen wonende te Grimbergen.

f) de drie kinderen van Mevrouw Maria Elisabeth Verbesselt, echtgenote César:

10) Mevrouw Andrée César, sociaal assistente, echtgenote van Mijnheer Louis Constant Ernest Gastellier, opsteller bij het Bestuur der Registratie en Domeinen, samen wonende te Stembert-lez-Verviers.

11) Mijnheer Jean Paul César, electricier, wonende te Neufchateau.

12) Mijnheer Raymond César, bediende, wonende te Stembert.

B. a) de negen kinderen van Mevrouw Jeanne Maria Justina Van Hove, echtgenote Foubert:

13) Mevrouw Maria Josepha Carolina Justina Foubert, zonder beroep, echtgenote van Mijnheer André Remi Eduard Vermeulen, garagist, samen wonende te Gavere.

14) Mijnheer Jozef Clemens Marie Foubert, landbouwer wonende te Temse.

15) Mevrouw Agnès Irène Angèle Marie Foubert, zonder beroep, echtgenote van Mijnheer Antoon Emiel Leo Vermeulen, mekaniker, samen wonende te Gavere.

16) Mevrouw Godelieve Hilda Maria Foubert, zonder beroep, echtgenote van Mijnheer Jozef Frans Meersman, vervoerder, samen wonende te Temse

17) Juffrouw Maria Helena Jeanne Foubert, bediende, wonende te Temse.

18) Mijnheer Gabriel Emiel Jozef Robert Foubert, autovoerder, wonende te Temse.

19) Mijnheer Leo Emmanuel Robert Yvonne Foubert, techniker, wonende te Temse.

20) Luc Emiel Maria Foubert, student, wonende te Temse, met zijn ouders.

21) Emmanuel Karel Jozef Maria Foubert, student, wonende te Temse, met zijn ouders.

b) de zes kinderen van Mijnheer Eduardus Van Hove:

22) Juffrouw Christiane Maria Elisabeth Van Hove, strijkster, wonende te Londerzeel.

23) Monique Julia Maria Van Hove.

24) Nelly Anny Van Hove.

25) Luc Van Hove.

26) Ludo Jozef Simonne Van Hove.

27) Willy Agnès Van Hove.

Deze vijf kinderen, allen student en gehuisvest met hun ouders te Londerzeel.

C. a) de drie kinderen van Mevrouw Jeanne Verheyden, echtgenote Van den Berghen:

28) Juffrouw Maria Jeanne Henriette Van den Berghen, kleuterleidster, wonende te Grimbergen.

29) Mijnheer Hugo Franciscus Van den Berghen, hoogstudent, wonende te Grimbergen.

30) Maria Josephina Van den Berghen, studente, gehuisvest te Grimbergen.

b) de drie kinderen van Mevrouw Marguerite Louise Elisabeth Verheyden, uit de echt gescheiden Spigt:

31) Mijnheer Hendrik Simon Spigt, bewaker, wonende te Brussel.

32) Maria Anna Dianna Spigt, studente, gehuisvest te Haarle (Nederland)

33) Adrianus Wilhelmus Spigt, zonder beroep, gehuisvest te Brussel, eerste district.

III. Voor één/derde aan de vereniging zonder winstgevend doel "Nationaal Secretariaat van de Pauselijke Missiewerken", afgekort P.W.M.W., waarvan de zetel gevestigd is te Sint-Joost-ten-Node, zicht gerechtigd verklaard hebbende het legaat te aanvaarden, gedaan in de volgende bewoordingen: "één derde van het totaal zal worden geschonken aan de Katholieke missiewerken hier bestaande in België en Missionarissen naar onderontwikkelde landen zenden en verdeeld worden onder deze volgens het aantal missionarissen daar werkzaam en dit volgens beslissing der hogere geestelijke overheden".

IV. Voor één/zesde aan de vereniging zonder winstgevend doel "Institut du Sacré Coeur à grimbergen(gesticht van het Heilig Hart te Grimbergen), waarvan de zetel gevestigd is te Grimbergen, zich gerechtigd verklaard hebbende dit legaat te aanvaarden gedaan in de volgende bewoordingen: "het volgende derde worde ook gehalveerd als volgt: de helft voor het Gasthuis Gesticht Heilig Hart, alhier, voor onderhoud van ouden, zieken en gebrekkigen, daar en zullen H.H. Missen voor Familie opgedragen".

V. Voor één/twaalfde aan de "Katholieke Universiteit te Leuven", instelling van openbaar nut, waarvan de zetel gevestigd is te Leuven, zicht gerechtigd verklaard hebbende het legaat te aanvaarden gedaan in de volgende bewoordingen: "de overschietende helft of één/zesde zal gaan naar de studiebeurzen voor bekwame maar behoeftige studenten van de Katholieke Hogeschool te Leuven aan onze familieleden, dus nichtjes en kozijntjes of achternichtjes en achterkozijntjes zullen voorrang genieten".

VI. Voor één/twaalfde naar de vereniging zonder winstgevend doel "Nationale Confederatie van de Ouderverenigingen" waarvan de zetel gevestigd is te Brussel, zich gerechtigd verklaard

hebbende het legaat te aanvaarden, gedaan in de volgende bewoordingen: "en één/zesde de laatste andere helft naar bekwame jongens en meisjes, behoeftigen aan studiebeurzen voor de studenten aan de Katholieke Middelbare Scholen, aan onze familieleden, dus nichtjes en kozijntjes of achternichtjes en achterkozijntjes zullen voorrang genieten".

Mevrouw Marguerite Louise Elisabeth Verheyden, voornoemd, in leven bediende, wonende te Brussel, gescheiden van de Heer Simon Spigt, is ab intestat overleden op twintig oktober negentienhonderd vijftien, nalatende als enige, wettige erfgenamen hare drie kinderen, zijnde Hendrik Simon Spigt, Maria Anna Diana Spigt, echtgenote Uytendaele, alsmede Adrianus Wilhelmus Spigt, allen voornoemd.

Mevrouw Joanna Maria Justina Van Hove, echtgenote van Mijnheer Karel Foubert, voornoemd, is overleden te Sint Niklaas, op dertien februari negentienhonderd zesenzeventig, nalatende voor enige wettige en reservataire erfgenamen, hare negen kinderen met name Foubert, allen voornoemd, onder voorbehoud der rechten toekomende aan haar overlevende echtgenoot.

Ingevolge een akte verdelen voor notaris De Smedt, voornoemd, en Meester van der Beek, notaris te Schaarbeek, verleden voor de Heer Vrederechter van het Kanton Wolvertem, hebben de minderjarige Luc Van Hove, Ludo Jozef Simonne Van Hove, en Willy Van Hove, al hun gerechtigheden, hetzij drie/honderd achtennegentigsten van het vierde deel van voormeld onroerend goed afgestaan aan hun medegerechtigde, de heer Albert Mahieu, voornoemd, akte verleden op dertigste juni laatstleden.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

In voormelde akte van verkoop verleden voor notaris Jan De Boe, te Strombeek-Bever, en Meester Paul Grootjans, te Grimbergen, met tussenkomst van hun ambtgenoot, Meester Jozef De Smedt, te Wolvertem, en Guy van der Beek, te Schaarbeek, in dato van eerste juni negentienhonderd zesenzeventig, staat vermeld hetgeen volgt, alhier aangehaald voor zoveel als nodig:

- "Een stedenbouwkundig attest, afgeleverd door het Gemeentebestuur van Strombeek-Bever,
- " in datum van negenentwintig juli negentienhonderd eenenzeventig, vermeldt onder meer
- " wat volgt:
- "perceel geschikt voor het oprichten van residentiële constructies en drie onderscheiden
- " blokken, gesloten bouworde.

In voormelde akte verleden voor Notaris Jozef De Smedt, te Wolvertem, en Notaris Jan Troukens, te Strombeek-Bever, met tussenkomst van Notaris Paul De Smedt, te Sint-Pieters-Woluwe, in dato van eenendertig januari negentienhonderd drieënzestig, staat vermeld hetgeen volgt, alhier aangehaald voor zoveel als nodig:

- " De riolering en bestratingwerken van het ontworpen Square zich bevindende vooraan
- " voorschreven grond alsmede de openingsakte van dit square blijven ten laste van al de
- " afstandsdoeners in verhouding van onverdeelde delen welke zij ervan bezaten.
- " Voor het geval van bouwen zullen de verschijners zich dienen in betrekking te stellen met
- " de bevoegde overheden wat betreft ondermeer de vaststelling van de rooi- en bouwlijn, en
- " zich verder moeten schikken naar de stedenbouwkundige voorschriften welke van
- " toepassing zijn voor de op te richten gebouwen op voorschreven grond, het alles zonder
- " tussenkomst noch verhaal tegen de afstanddoeners.

De kopers van appartementen werden zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van Mijnheer en mevrouw Scheerlinck-Coppens en van Mijnheer en Mevrouw De Mesmaeker-Van der Speeten, in alle rechten en verplichtingen ter zake, voor zover deze nog van toepassing zijn.

II. Dat de Ondernemingen Scheerlinck-De Mesmaeker, beslist hebben op voormelde grond een appartementsgebouw op te richten, genaamd RESIDENTIE FRANS MASEREEL BOUWDEEL I, volgens de plannen opgemaakt door de heer Wilfried Van Campenhout, architect, te Grimbergen (oud Strombeek-Bever), Nieuwelaan, 123.

Deze plannen, die hierna zullen beschreven worden, en die aan deze akte zullen gehecht blijven, werden door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Strombeek-Bever goedgekeurd op twee december negentienhonderd zesenzeventig.

De tekst van de bouwvergunning en van de opgelegde voorwaarden, zal aan deze akte gehecht blijven.

De "Onderneming Scheerlinck-De Mesmaeker", verbinden er zich toe, het gebouw genaamd "Residentie Frans Masereel I", op te richten volgens de hierna gehechte plannen en met inachtneming van de door de Gemeente Grimbergen (oud Strombeek-Bever) opgelegde voorwaarden.

De plannen bij deze akte gevoegd betreffen:

Plan 1/1: Inplanting.

Plan 1/2: Ondergrond

Plan 1/3: Gelijkvloers

Plan 1/4 Type verdieping

Plan 1/5: Dakverdieping.

Plan 1/6: Voorgevel.

Plan 1/7: Achtergevel.

Plan 1/8: Zijgevel links

Al deze plannen, getekend door de comparanten en ons Notaris, zullen aan onderhavige akte, waarvan zij integrerend deel uitmaken, gehecht blijven, en zullen tezelfdertijd geregistreerd worden.

III. Verdeling van het gebouw.

Volgens de hierboven vermelde plannen, bestaat het op te richten gebouw uit tweeëntwintig appartementen, twintig garages, twee reserves en tweeëntwintig kelders, die ieder een afzonderlijke eigendom zullen uitmaken, met als aanhorigheden een fractie van de gemene delen, waaronder de grond, die voor gemeen gebruik van de verschillende eigendommen zullen zijn. De verdeling van het gebouwencomplex is uitgevoerd overeenkomstig voormelde plannen en de hiernavolgende beschrijving.

Door het feit van de vestiging van het beheer van mede-eigendom is voorschreven goed samengesteld uit privatieve delen die de uitsluitende eigendommen van hun eigenaars zijn en uit gemene dele onafscheidelijke bijhorigheden van de privatieve delen, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeeltheid aan alle mede-eigenaars toebehoort, ieder voor een ideële fractie, zoals hierna vastgesteld.

De gemene delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten, zoals hierna nader beschreven.

SCHEMA VAN HET GEBOUW.

Zie aanhangsel : "Beschrijving der Werken".

I. GEDETAILLEERDE BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

A. Ondergrond:

1. Gemene delen: inrit garage, circulatieruimte garage, twee liften en trapkoker, genummerd I en III, één liftkoker, genummerd II, gemeenschappelijke kokers, twee lokalen voor vuilnisemmers en watertellers, drie lokalen voor elektriciteitstellers, een lokaal voor dienstpersoneel.

2. Privatieve delen:

a) Veertien staanplaatsen, genummerd 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 19 en 20 begrijpende elk:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

- de staanplaatsen nummers 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 19 en 20: vijf/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond,

- de staanplaats nummer 1: vier/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

b) De garages 11/12, 13, 16/17 en 18, begrijpende elk:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: het lokaal zelf met zijn deur of rolluik.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
- de garages 11/12 en 16/17 (voor twee wagens), acht duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.
- de garages 13 en 18: zes/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.
 - c) Tweeëntwintig kelders, genummerd zoals de appartementen.
 - d) Twee reservelokalen, genummerd reserve 1 en reserve 2, begrijpende elk:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: het lokaal zelf met zijn deur.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

Deze reservelokalen mogen slechts verkocht worden aan de eigenaars van appartementen van het gebouw en mogen slechts gebruik zijn door een bewoner van een appartement van het gebouw.

B. Gelijkvloers:

1. Gemene delen: de tuin en voorhofzone, de inkomhall I – II – III met trap en liftkoker.

Opmerking: betreffende de tuin:

De appartementen Ao, Co, Do, en Ho, hebben het uitsluitend genot van een deel van de tuin, op een diepte van zes meter vanaf de achtergevel -- de grond is nochtans gemeen.

Deze tuinen zullen afgescheiden worden van de gemeenschappelijke tuin door hagen, ze zullen eveneens beplant worden door de "Ondernemingen Scheerlinck-De Mesmaeker". De eigenaars die het genot zullen hebben van deze tuinen, zullen de originele beplantingen moeten behouden en onderhouden en ze eventueel op hun kosten moeten vernieuwen. In deze tuinen zullen uitsluitend behoorlijke tuinmeubelen mogen geplaatst worden met uitsluiting van ieder ander voorwerp, zoals schommels, zandbakken, enzomeer. De privatieve tuinen zullen evenwel op gemene kosten onderhouden worden. Hiermede is rekening gehouden bij het toekennen der duizendsten.

2. Privatieve delen:

Het appartement Ao, begrijpende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, W.C., vestiaire, living met terras aan zijgevel, keuken met berging, drie slaapkamers, badkamer, terras achteraan.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfenveertig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

Het appartement Co, begrijpende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, twee bergingen, vestiaire, living met terras voorgevel, keuken, drie slaapkamers, badkamer, terras achtergevel.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenveertig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

Het appartement Do, begrijpende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, keuken, living met terras voorgevel, twee bergingen, W.C., badkamer, twee slaapkamers, terras achtergevel.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

Het appartement Eo, begrijpende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, vestiaire, berging, W.C., keuken, living, badkamer, twee slaapkamers, terras achtergevel.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

Het appartement Ho, begrijpende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, vestiaire, W.C., living, keuken badkamer, slaapkamer, terras achtergevel.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierendertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

Opmerkingen: Het gelijkvloers zal mogen aangewend worden tot burelen en uitoefening van een vrij beroep.

C. Eerste en tweede verdieping:

1. Gemene delen: de trap en de liftkokers nummers I, II en III, de overlopen.

2. Privatieve delen:

De appartementen A1 en A2, begrijpende elk :

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, nachthall, vestiaire, W.C., living met terras zijgevel, keuken met berging en terras voorgevel, badkamer, twee slaapkamers.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfenveertig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

De appartementen B1, B2, C1, C2, D1, D2, E1 en E2, begrijpende elk:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, vestiaire, berging, W.C., keuken en living met terras voorgevel, badkamer, twee slaapkamers.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

De appartementen F1 en F2, begrijpende elk:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, vestiaire, W.C., kamer voorgevel, living met keuken, badkamer, kamer achtergevel met terras.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtendertig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

D. De derde verdieping:

1. Gemene delen: trap en liftkoker I en II, overlopen.

2. Privatieve delen:

Het appartement A3, begrijpende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, nachthall, vestiaire, W.C., living met terras zijgevel, keuken met berging en terras voorgevel, badkamer, twee slaapkamers.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfenveertig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

De appartementen B3, C3 en D3, begrijpende elk:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, vestiaire, berging, W.C., keuken en living met terras voorgevel, badkamer, twee slaapkamers.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

E. De vierde verdieping:

1. Gemene delen: trap en liftkoker I en II, de overlopen.

2. Privatieve delen:

Het appartement I4: begrijpende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, vestiaire, W.C., keuken en living met terras voorgevel, badkamer, kamer 1 en kamer 2, bureau met berging.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig/duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond.

Opmerkingen betreffende terrassen op het dakverdiep.

1. Op het technisch verdiep is er een terras voorzien voor het appartement I 4.

De Ondernemingen Scheerlinck-De Mesmaeker, behouden zich het recht voor meerdere of grotere terrassen aan te brengen.

2. De bevloering en de leuning ervan zullen privaat zijn, en de kosten van onderhoud, van herstelling en van vernieuwing zullen uitsluitend ten laste zijn van hun eigenaars. Het dak met inbegrip van het gedeelte ervan gelegen onder de terrassen is gemeen, en het onderhoud en de herstelling ervan zijn dus een gemeenschappelijke last.

3. Er mag op het niveau van het dakverdiep een verhuisbalk aangebracht worden. De eigenaar van het appartement van het dakverdiep zal dit moeten dulden en zal geen klacht om welke

reden ook mogen indienen wegens het feit van het gebruiken van deze verhuusbalk ter gelegenheid van verhuizingen.

II. OPMERKINGEN

1) De garages en staanplaatsen voor auto's mogen verkocht en verhuurd worden aan personen die geen eigenaars of bewoners zijn van het gebouw, maar deze rechthebbenden moeten het reglement evenals de voorschriften van de basisakte strikt naleven.

2) De eigenaars van de garages en staanplaatsen en hun rechthebbenden hebben het uitsluitend genot van de toegangsweg tot de garageruimten, en van de centrale inritten in de garageruimten die toegang geven tot de verschillende garages en staanplaatsen.

De toegangswegen en centrale inritten zullen door iedereen steeds moeten vrijgehouden worden, zodat de rechthebbenden er zonder de minste belemmering gebruik kunnen van maken.

Het is ondermeer verboden gelijk welk voorwerp of voertuig op deze ruimten te laten staan.

De bewoners van het gebouw zullen echter toegang hebben tot de ruimte vuilnisbakken;

3) Het is aan de eigenaars van de garages en staanplaatsen, en aan hun rechthebbenden toegelaten hun voertuig op de staanplaats en in de garage te wassen, maar op voorwaarde dat alle vuil nadien verwijderd wordt.

4) De staanplaatsen voor auto's zullen op de vloer aangeduid worden. Het is aan de eigenaars van deze staanplaatsen en hun rechthebbenden verboden deze op gelijk welke manier af te spannen of te omringen met gelijk welke materiaal.

5) Bij het in- en uitstappen mag de deur van een voertuig over de grens van de staanplaats gaan, op voorwaarde nochtans dat er geen schade berokkend wordt aan andere wagens.

III. ERFDIENSTBAARHEID.

De comparanten verklaren bovendien op te richten ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid te voordele en ten laste van ieder en elk der privatieve eigendommen waaruit het onroerend goed is of zal samengesteld zijn, de doorgang tot alle leidingen, buizen en schoorstenen nodig tot de afwerking van de boven en onderlokalen.

IV. VERKLARING VAN VERDELING VAN HET GEBOUW.

De comparanten verklaren de verdeling van het gebouwencomplex te doen in appartementen, garages en reserves en het te plaatsen onder het beheer van de mede-eigendom (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd door de wetten van dertig juni negentienhonderd vierennegentig; van twee juni tweeduizend en tien en van vijftien mei tweeduizend en twaalf).

Deze wilsverklaring alhier geacteerd, brengt vanaf dit ogenblik tot stand, appartementen, garages, en reserves, die op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overeenkomsten.

Elk dezer appartementen, garages en reserves omvat:

- een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom.
- een zeker aantal aandelen, duizendsten in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, die zich bevinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De vervreemding van een privaat gedeelte brengt noodzakelijkerwijze de vervreemding mee van de aandelen in de gemeenschappelijke delen die er bijhoren.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op een privaat gedeelte bewaart tezelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom, alsmede het gedeelte in de gemene delen, dat er onafscheidelijk aan verbonden is.

V. - A. WIJZIGING VAN DE PLANNEN - B. VOORBEHOUD

A. De hierboven ontlede plannen zullen de nodige wijzigingen kunnen ondergaan:

1) Om te voldoen aan de eisen van de diensten van Stedenbouw en de Openbare en Private besturen, namelijk van de water- en elektriciteitsmaatschappijen.

2) Om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst.

3) Om het gebruik van de gemene delen te verbeteren.

4) Om de hierna toegestane wijzigingen te verwezenlijken.

Het is altijd toegestaan:

a) Twee of meer appartementen van het gebouw zich op hetzelfde niveau bevindende, tot één enkel te verenigen.

b) Twee of meer appartementen van het gebouw zich op verschillende niveaus bevindende, maar die elkaar aan zoldering of vloer raken, te verenigen, ten einde een duplex-appartement te vormen, deze appartementen door private binnentrappen verbonden zijnde.

In de twee gevallen vermeld onder a) en b), zullen de kwotiteiten toegekend aan de verenigde appartementen, opgeteld worden.

c) Van een appartement een plaats of deel van een plaats af te nemen, teneinde het bij het naastliggend appartement te voegen, in dit geval zullen de kwotiteiten toebedeeld aan de appartementen die de wijzigingen ondergaan, opnieuw verdeeld worden tussen de nieuwe elementen, conform de voorschriften vervat in artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek.

d) De binnenverdeling van de appartementen te wijzigen.

e) Na de hierboven vermelde wijziging uitgevoerd te hebben, is het nog toegelaten terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting of tot iedere andere, verenigbaar met de techniek en de stevigheid van het gebouw.

Maar al deze wijzigingen zullen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of bij gebreke door de architect aangenomen door de algemene vergadering.

De erelonen van deze architect zullen uitsluitend ten laste van de mede-eigenaar die de werken heeft doen uitvoeren zijn. Deze werken zullen moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk het genot van de bewoners van het gebouw stoort, te dien einde zal er gebruik gemaakt worden van de meest geëigende technieken.

De eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de ander mede-eigenaars voor alle schade die er zou kunnen uit voortvloeien, hetzij voor de gemene delen, hetzij voor de privatieve delen, en hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten stellen.

Op elk niveau zullen er nooit meer privatieve elementen mogen zijn dan deze die thans voorzien zijn.

De beschrijvingen hernomen in bovenvermelde plannen worden slechts gegeven ten titel van inlichting; zij mogen ten allen tijde door de comparanten gewijzigd worden en dit tot de volledige beëindiging van de ruwbouw, voor zover zij geen enkele afbreuk doen aan de stevigheid van het gebouw, noch aan het algemeen belang van de mede-eigenaars.

De wijzigingen mogen nochtans, noch het volume, noch de oppervlakte van de privatieve delen die reeds zouden verkocht zijn, verminderen.

Ingeval van uitvoering van de wijzigingen waarvan hiervoren sprake, zullen deze geacteerd worden, hetzij in een bijzondere verbeterde akte, hetzij in de akte van verkoping van het gewijzigd appartement, aan welke akte het plan met de gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

De verschijners behouden zich tot de volledige afwerking van de gebouwen het recht voor: een appartement onder te verdelen en bijgevolg de kwotiteiten ervan te verdelen, de oppervlakte van de gemeenschappelijke delen zoals de halls, of gemeenschappelijke doorgangen te wijzigen, om gebeurlijk een appartement te vergroten of bijkomende lokalen te maken, deze wijzigingen worden slechts vermeld ten titel van opsomming en zijn niet beperkend. De kopers van privatieve gehelen geven volmacht, door het feit zelf van hun aankoop, aan de comparanten, om voor hen en in hun naam, te verschijnen in alle akten die tot voorwerp hebben de uitgevoerde wijzigingen vast te stellen.

B. De maten van het plan aangeduid zijn vastgesteld van metselwerk tot metselwerk; ze worden slechts gegeven ten titel van inlichting; een afwijking van vijf percent per lokaal is toegestaan tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal. Indien het verschil vijf percent overtreft, zal dit nooit aanleiding geven tot verbreking van het contract.

Indien het tien percent overtreft, zal een vergoeding dienen betaald te worden, berekend op basis van het verschil bestaande tussen de werkelijke toestand en de afwijking van vijf percent per lokaal.

De comparanten behouden zich eveneens het recht voor de voorziene materialen te vervangen door materialen van gelijkwaardige kwaliteit waarvan de prijs niet lager mag zijn dan de prijs der vervangen materialen, en dit mits verrechtvaardiging.

VI. TEN LASTE NEMING VAN DE GEMENE KOSTEN – VERWARMING VOOR DE OPLEVERING.

De kosten van de gemeenschap zullen gedragen worden door elke eigenaar waarvan het appartement is voltooid, en zonder rekening te houden met het feit vat het bezet of verhuurd is of niet.

De kosten van de uitbating van de verwarming vóór de oplevering maken een last uit ten laste van elke mede-eigenaar.

Deze verwarming heeft tot doel een vluggere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van het gebouw te beschermen.

VII. OPLEVERING

a) Voorlopige oplevering:

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn niettegenstaande bepaalde die geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik kunnen worden genomen.

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

De tienjarige aansprakelijkheid, waarvan sprake in de wet begint te lopen op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

1) De voorlopige oplevering van de privé-delen.

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

De verkoper vraagt de voorlopige oplevering schriftelijk aan de koper met een bij de post aangetekend schrijven te verzekeren er binnen een termijn van vijftien dagen volgende op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden genomen behoudens tegenbewijs, op de datum van de voltooiing die de verkoper op het verzoek tot oplevering geeft aangeduid.

De eventuele weigering van de koper over te gaan tot de voorlopige oplevering dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht vóór de afloop van de termijn van vijftien dagen, die volgt op de dag waarop de verkoper het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

De eventuele weigering van de koper om de voorlopige oplevering te aanvaarden dient hij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

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

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

Als de koper het verzoekschrift van de verkoper zonder gevolg laat en niet overgaat tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen maant de verkoper hem daartoe aan dijk deurwaardersexploot. De koper wordt geacht de voorlopige oplevering te aanvaarden, zo hij binnen de vijftien dagen na de aanmaning niet verschenen is voor de voorlopige oplevering op de dijk deurwaardersexploot bepaalde datum.

2) De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de verkoper en de architect en de raad van mede-eigendom, welk is aangewezen door de eerst algemene vergadering van de mede-eigenaars en voor de gelegenheid door één of meer uit hun middel gekozen of van buiten aangetrokken deskundigen op kosten van de mede-eigenaars mag worden bijgestaan. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

De verkoper vraagt de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen schriftelijk aan door de leden van de raad van mede-eigendom met een dijk de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van de aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden genomen, behouden tegenbewijs, op de datum dijk de verkoper op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de lasthebbers der mede-eigenaars, over te gaan tot de oplevering van de gemeenschappelijke delen, dient met een dijk de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gestuurd vóór de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de lasthebber van de mede-eigenaars om de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden dient met een dijk de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht binnen acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

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

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, de aanwezigheid van een van de mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn dijk de verkoper hem dijk deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist vat hem betreft de rechtbank over de oplevering.

Als de verkoper op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dijk hij oplevert, oefent hij dijk de oplevering geen der aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

b) Eindoplevering.

1) De eindoplevering van de gemeenschappelijke delen.

De eindoplevering van de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, behoort één jaar na de voorlopige oplevering te gescheiden. Zij moet op tegenspraak worden verricht tussen de verkoper, de architect en de raad van mede-eigendom, welke is aangewezen door de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars en dijk voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden of van buiten uit aangetrokken deskundigen op kosten van de mede-eigenaars mag worden bijgestaan. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen.

De verkoper vraagt de eindoplevering der gemeenschappelijke delen schriftelijk aan door de leden van de raad van mede-eigendom met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

Een eventuele weigering van de lasthebber der mede-eigenaars om tot de oplevering over te gaan dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden betekend vóór de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de lasthebbers van de mede-eigendom om de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht binnen acht dagen na de dag van de eindoplevering.

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

Indien voor de geldigheid van de eindoplevering der gemeenschappelijke delen de aanwezigheid van een der mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat hem betreft de rechtbank over de oplevering.

Als de verkoper bij de eindoplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

2) De eindoplevering van de privé-delen:

De eindoplevering van de privé-delen, dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald onder 1) hierboven reeds definitief werden opgeleverd. De eindoplevering moet op tegenspraak tussen de verkoper, de architect en de koper worden verplicht. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van de flatwoning.

De verkoper vraagt de eindoplevering der privé-delen schriftelijk aan door de koper met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen de termijn van vijftien dagen volgens op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

Een eventuele weigering van de koper over te gaan tot de eindoplevering van het werk dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden betekend vóór de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de koper om de eindoplevering der privé-delen te aanvaarden dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de eindoplevering.

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

Als de koper het verzoekschrift van de verkoper zonder gevolg laat en niet overgaat tot de eindoplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de verkoper hem daartoe bij deurwaardersexploot aan. De koper wordt geacht de eindoplevering te aanvaarden, zo hij binnen vijftien dagen na de aanmaning niet verschenen is voor de oplevering op de bij het deurwaardersexploot bepaalde datum.

Na de eindoplevering is de aansprakelijkheid van de verkoper slechts bindend op grond van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek betreffend de tienjarige aansprakelijkheid.

VIII. VERBOD TER VERVREEMDEN EN TE HYPOTHEKEREN

De kopers van de verschillende privatieve gedeelten van het gebouw zullen de door hen aangekochte goederen niet mogen vervreemden – geheel of gedeeltelijk – alvorens voldaan te hebben aan al de verplichtingen voortspruitend uit de verkoopsovereenkomst, en namelijk de betaling van de verkoopprijs en dan de belasting op de toegevoegde waarde.

Zij zullen de door hen aangekochte goederen niet met hypotheek mogen bezwaren, alvorens de koopprijs en de taksen integraal betaald zijn, tenzij met voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van "de bouwers", die deze toestemming slechts zullen verlenen tegen delegatie van de ontleende sommen, die zullen moeten volstaan om het saldo van de koopprijs en van de taksen die nog verschuldigd zijn, te voldoen.

IX. ALGEMENE OPMERKING

Onderhavige basisakte vormt een geheel met zijn aanhangsels; zij dient voor de vaststelling van de rechten en verplichtingen van de toekomstige mede-eigenaars. Zij is verplichtend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst op het gebouw, of op een welkdanig deel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten en verplichten, en verplicht eveneens solidair en ondeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtsverkrijgers ten gelijk welke titel; bijgevolg zullen alle akten van overdracht van eigendom, van genot of andere, de vermelding dragen aan de nieuwe rechthebbende er een volledige kennis van hebben en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld zijn door het enkel feit eigenaar of bewoner van om het even welke deel van het gebouw of rechthebbende van om het even welke rechten betreffende het gebouw te zijn, in al de rechten en verplichtingen die er van voortspruiten, ter volledig ontlasting van de comparanten.

XI. VOLMACHT

De Heer Scheerlinck, handelende in eigen naam en als volmachtdrager van zijn echtgenote, en de Heer en Mevrouw De Mesmaeker-Van der Speeten geven elkaar wederkerig volmacht en geven eveneens volmacht aan:

1) Mijnheer Maurtis D'Hertefelt, makelaar, wonende te Grimbergen (Strombeek-Bever) Pastorijstraat, 2.

2) Mijnheer Ulrich Julien Felix Van Dueren, notarisklerk, wonende te Sint-Jans-Molenbeek, Henri Hollevoetlaan, 12.

3) Mijnheer Joseph Marie Louis Raymond Robert Schuermans, notarisklerk, wonende te Grimbergen (oud Strombeek-Bever) Kasteelstraat, 156.

om ieder afzonderlijk en in hun naam:

Te verkopen aan personen, mits de prijzen en onder de voorwaarden die de machtgevers goedvinden.

Het geheel of een gedeelte, met of zonder gebouwen van de bouwgrond gelegen te grimbergen (Strombeek-Bever), waarvan hierboven sprake.

Alle voorwaarden en erfdienstbaarheden te bedingen, de aanduidingen, de oorsprong van eigendom en de hypotheaire toestand van de te verkopen goederen vast te stellen, alle welkdanige verklaringen te doen.

De tijdstippen van ingenottreding van de betaling van de prijs vaststellen, deze laatste innen in hoofdsom, intresten en aanhorigheden, er kwijtschrift van verlenen met of zonder indeplaatsstelling, maar zonder waarborg.

Van de kopers, alle waarborgen aanvaarden, zowel roerende als onroerende, om de betaling van de prijs te waarborgen, alle wijzigende en verbeterende basisakten tekenen.

De machtgevers verplichten tot alle waarborgen in rechte en in feite, tot alle verrechtvaardigingen, en tot de inbreng van alle doorhalingen en getuigschriften van doorhaling, alle ruilingen te doen, alle verbeterende akten te tekenen.

De bevoegde bewaarder van hypotheeken ontslagen enige inschrijving van ambtswege te nemen voor om het even welke reden, handlichting te geven met verzaking aan alle rechten en voorrechten, hypotheekrechten en aan de verbrekende vorderring, toestemmen in de gehele of

gedeeltelijke doorhaling van alle ambtshalve of andere inschrijvingen, het alles, zo voor als na betaling, alsook met of zonder betaling.

Bij gebrek aan betaling door de kopers, en ingeval van om het even welke moeilijkheden, verschijnen zowel als eiser dan als verweerder, voor alle bevoegde Rechters en Rechtbanken alle vervolgingen instellen, gebeurlijk zelfs de onroerende inbeslagneming, tegen de ingebreke blijvende kopers tot de algemene betaling van de prijs, alle rangregelingen uit te lokken, zowel in der minne als gerechtelijk er bij tegenwoordig te zijn, alle bedragen te innen en te ontvangen, er kwijtschrift over te verlenen, Alle verbeterende en bijvoeglijke basisakte op te maken en te tekenen.

Alle vorderingen tot teruggave en tot vermindering van belastingen te doen, te dien einde alle rekwesten en verzoekschriften in te dienen, alle terugbetaalde sommen te innen.

Alle verzoekschriften tot teruggave van registratierechten in te dienen en alle teruggaven te vragen.

Alle verzoekschriften en rekwesten geldig te tekenen; alle teruggegeven sommen te innen, en er kwijtschrift over te verlenen.

Om bovenvermelde zaken te regelen, alle akten en stukken te tekenen, woonstkeuze te doen, en in het algemeen alles in het werk te stellen wat noodzakelijk of eenvoudig nuttig weze voor de uitvoering van onderhavig mandaat.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Heer Bewaarder der Grondpanden wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving van ambtswege te nemen tijdens de overschrijving dezer.

IDENTITEIT.

De ondergetekende notaris bevestigt uitdrukkelijk dat de burgerlijke stand van de partijen juist is, zoals hij hierboven is aangegeven, op zicht van officiële aan hem vertoonde stukken.

KEUZE VAN WOONST

Voor de uitvoering dezer, verklaren de comparanten keuze van woonst te doen in het kantoor van de ondergetekende Notaris Jan De Boe.

WAARVAN AKTE;

Gedaan en verleden te Grimbergen (Strombeek-Bever), ten kantore van Notaris Jan De Boe,

Datum als voormeld

Na lezing, hebben de comparanten, getekend met ons, Notaris.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Grimbergen, de 24 april 1978, boek 119, blad 77, vak 19, twintig bladen, twee verzendingen, Ontvangen tweehonderd vijftientig frank. Voor de Ontvanger, De Verificateur (get) C. Van Schel.

AANHANGSEL I.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

van de Residentie Masereel I,
te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever),
Koningslosesteenweg 76-78-80,

HOOFDSTUK I – ALGEMENE UITEENZETTING;

Artikel 1.

Gebruik makende van de mogelijkheid voorzien door artikel 577-2, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig gewijzigd door de wetten van dertig juni negentienhonderd vierennegentig; van twee juni tweeduizend en tien en van vijftien mei tweeduizend en twaalf), wordt het hiernavolgend statuut van het gebouw vastgesteld, regelende alles wat betreft de verdeling van de eigendom, het behoud en de eventuele heroprichting van het gebouw.

Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden welke eruit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zo de tegenwoordige als toekomstige, zij zijn dientengevolge onveranderlijk tenzij beslissing van de algemene vergadering mits de daartoe wettelijk vereiste meerderheden.

Het Reglement van Mede-eigendom vormt samen met de basisakte de Statuten van het gebouw.

Deze statuten zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving ervan ten kantore van hypotheken van de ligging van het goed.

Artikel 2.

Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden ten gelijk welke titel, een reglement van inwendige orde vastgesteld betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot de voormelde statuten behoren en kan gewijzigd worden in de erin aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan overschrijving onderworpen maar moeten door diegenen die van het recht van eigendom of van genot van een gedeelte van het gebouw afstanddoen, aan hun afstandhouder worden opgelegd.

Artikel 3. Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.

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

De vereniging draagt dan de benaming "*Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Masereel I te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), Koningslosesteenweg, 76-78-80*". Zij heeft haar zetel in het gebouw, op voormeld adres.

De vereniging bezit rechtspersoonlijkheid en draagt als ondernemersnummer **KBO 0840. 645. 154.**

Alle documenten uitgaande van de vereniging dienen het ondernemersnummer te vermelden.

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

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

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

HOOFDSTUK II – STATUUT VAN HET GEBOUW

Sectie 1. – Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom

Artikel 4.

Het gebouw begrijpt privatieve delen waarvan iedere eigenaar de uitsluitende en persoonlijke eigendom zal hebben en gemene delen, waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort aan alle mede-eigenaars, ieder voor een ideel deel.

Artikel 5.

De privatieve delen zijn appartementen, flats, kelders, garages en staanplaatsen voor auto's. De gemene delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten toegekend aan de privatieve delen, in verhouding met de waarde en oppervlakte van ieder privaat geheel.

Artikel 6.

De kwotiteiten van de gemene delen toebedeeld aan ieder der privatieve delen zijn vastgesteld zoals aangeduid in de voormelde basisakte.

Er wordt hier formeel bedongen, dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respectievelijk waarde van de appartementen of ander privatieve delen weze, inzonderheid ingevolge van veranderingen of ombouwingen die zouden gedaan worden in om het even welk gedeelte van het gebouw of tengevolge van om het even welke andere omstandigheid, de ventilatie der duizendsten, zoals ze hierboven is vastgesteld, niet mag gewijzigd worden zonder hierbij eensluidende beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Artikel 7.

De gemene delen van het gebouw begrijpen namelijk:

De grond, de ruwbouw, namelijk de funderingen, de betonconstructies (kolommen, balken, platen, enzovoort), de buitengevels, de muren welke de privatieve delen omringen, de verluchtungsleidingen, rookkanalen, trap- en liftkokers met liften en trappen, de af- en aanvoerleidingen van water en elektriciteit, de riolen, de afvoerbuizen der gemeenschappelijke gangen en overlopen, de lichtkoepels en hun brandveiligheidssysteem, de hoogspanningscabine, de tellerkelders, de vuilniskelders, de dient w.c.'s de trapautomaten, de ingangsdeuren der privatieve delen, de elektrische installatie van de gemene delen, de dakbedekkingen met de waterafvoerbuizen, de groene zones, de toegangswegen tot garages en ingangen, en in het algemeen, alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één of ander privaat lokaal of welke gemeen zijn ingevolge de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd zoals voormeld of ingevolge de gebruiken.

De gemene delen mogen niet vervreemd worden noch bezwaard worden met zakelijke rechten of in beslag genomen worden dan samen met de appartementen waarvan ze een accessorium zijn en dan nog slechts voor het erbij behorend gedeelte.

De hypotheek en ieder zakelijk recht gevestigd op een privaat element bezwaart het gedeelte der gemene delen dat er als onafscheidbare bijhorigheid van afhangt.

Artikel 8.

Elk privaat eigendom omvat de samenstellende delen van het appartement of van het privaat lokaal met uitzondering van de gemene delen, en namelijk de vloer, het parket of andere vloerbekleding waarop men gaat met hun steun, de inwendige scheidingswanden die geen steunmuren zijn, de deuren, behalve de ingangsdeur van een privaat gedeelte, de gemeenheden van de tussenwanden de scheiding vormende tussen de appartementen en de privatieve lokalen, en leuningen, de deuren op de overlopen, alle aanvoer- en afvoerleidingen die gelegen zijn in de appartementen en privatieve lokalen, en dienende tot hun uitsluitend gebruik, de particuliere sanitaire installatie – lavabo's, wasbakken, watercloset, baden of stortbaden, enzovoort, - de delen in glas van de deuren en vensters, de zoldering, de bekleding van de zoldering, de inwendige versiering van de appartementen of private lokalen, kortom alles wat zich binnen de appartementen of privatieve lokalen bevindt en tot hun uitsluitend gebruik dient, en bovendien, alles wat zich buiten de

privatieve dele bevindt maar tot hun uitsluitend gebruik dient (bij voorbeeld, de particuliere tellers, de privatieve leidingen van water, elektriciteit, telefoon, verwarming, enzovoort).

Ieder mede-eigenaar heeft het recht van zijn private lokalen te genieten binnen de grenzen vastgesteld door onderhavig reglement en op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Benieder mag naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn privatieve lokalen wijzigen maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongemakken, die hiervan het gevolg zouden zijn voor de gemene delen en de lokalen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden zelfs binnen hun privatieve vertrekken, enige wijziging aan te brengen aan de gemene delen, die de stevigheid en de stabiliteit van het gebouw zouden kunnen aantasten, behouden en overeenkomstig de beschikkingen van het hierna volgend artikel.

Artikel 9.

De wijzigingswerken aan de gemene delen zullen slecht mogen uitgevoerd worden mits de uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissend met drie/vierde meerderheid van de stemmen en onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw.

De honoraria uit dien hoofde aan deze laatste verschuldigd zullen ten laste zijn van de mede-eigenaars die de werken laten uitvoeren.

Artikel 10.

Niets wat betreft de stijl en de eenvormigheid van het gebouw, zelfs zo het om privatieve zaken gaat, mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering beslissend bij drie/vierden meerderheid van de stemmen (ieder duizendste geeft recht op één stem).

Dit is het geval namelijk voor de ingangdeuren der appartementen en andere particuliere plaatsen, de vensters, de leuningen, de rolluiken en luiken en voor om het even welke andere delen van het gebouw die van buiten uit zichtbaar zijn en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel 11.

De eigenaars zullen zonnetenten mogen aanbrengen, maar ze zullen van het model zijn dat door de algemene vergadering werd aangenomen, met een volstrekte meerderheid van stemmen.

De eigenaars zullen radio- en televisietoestellen mogen plaatsen en er gebruik van maken volgens het politiereglement.

De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen op kosten, risico en gevaar van hun respectievelijke eigenaars. De draden en toegangen zullen nochtans de voorgevels van het gebouw niet mogen gebruiken.

Sectie 2. - Dienst en beheer van het gebouw.

Artikel 12 - Organen van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering, een syndicus en een commissaris van de rekeningen en door een raad van mede-eigendom die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

I. DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 13 - Begrip.

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

Artikel 14 - Gewone en bijzondere algemene vergadering.

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeen geroepen.

b) Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

Artikel 15 - Bevoegdheden.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft alle machten van beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van deze toegekend door de wet en huidige statuten aan de syndicus; aan iedere mede-eigenaar of aan de raad van mede-eigendom.

Onder dit voorbehoud beslist de algemene vergadering van mede-eigenaars soeverein inzake het bestuur van het gebouw voor zover het de algemene belangen betreft. Derhalve beschikt zij over de meest uitgebreide machten, zich schikkend naar huidige statuten en naar de wetten ter zake, om beslissingen zonder tussenkomst van wie of wat ook in het algemeen belang te nemen.

Ten titel van voorbeeld beschikt zij onder meer over volgende :

- de aanstelling en ontslag van de syndicus;
- de aanstelling van een voorlopige syndicus;
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering heeft niet de bevoegdheid de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen tenzij alle mede-eigenaars tussenkomen.

Artikel 16 - Samenstelling.

1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen, wat ook het aantal aandelen moge zijn die ieder van hen bezit.

2. Regeling bij de verdeling van het eigendomsrecht:

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.

Bijgevolg wordt de aangeduide lasthebber het enige aanspreekpunt voor en na de Algemene vergadering

De lasthebber zal ook instaan voor de onderlinge regeling in de bijdrage aan het reservefonds en werkingsfonds.

Artikel 17 - Vertegenwoordiging.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De dwingende regels betreffende de vertegenwoordiging bij volmacht, worden later beschreven onder de rubriek, artikel 22 Beraadslagingen -e) "Stemmen bij volmacht".

Artikel 18 - Datum en plaats van de jaarlijkse algemene vergadering.

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de periode van de weken acht (8) en negen (9) van het jaar.

De vergadering zal worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproepingen en bij ontstentenis, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 19 - De bijeenroeping.

1) Op verzoek van de syndicus:

De syndicus houdt:

- a) Een jaarvergadering, jaarlijks tijdens de voormelde vastgelegde periode
- b) Een buitengewone algemene vergadering, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

2) Op verzoek van één of meer mede-eigenaars:

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel (bv, gewone brief, afgegeven brief, fax, email) te ontvangen.

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

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.

Artikel 20 - Agenda.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst.

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1°, 1-1.

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.

De algemene vergadering mag slechts beraadslagen en stemmen over de punten die op de agenda vermeld zijn. Over de punten vermeld onder "diversen" kan slechts geldig worden gestemd indien zij voorafgaandelijk gedetailleerd vermeld zijn in de agenda.

Artikel 21 - De organisatie van de algemene vergadering.

a) Voorzitterschap:

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Hij beschikt over alle bevoegdheden die noodzakelijk zijn voor het ordelijk verloop van de algemene vergadering, de beraadslaging, de stemming en de opstelling van de notulen;

Aan de voorzitter van de algemene vergadering komt ook een bijzondere bevoegdheid toe na afloop van de algemene vergadering:

De syndicus wiens mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient 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;

b) Secretaris:

De secretaris is de persoon die de pen of de pc hanteert en minutieus over het verloop van de algemene vergadering rapporteert. Dit mag ook de syndicus zijn.

De notulen van de algemene vergadering 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 alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

Artikel 22 - Beraadslagingen.

a) De rechtsgeldigheid:

1) 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.

2) De algemene vergadering beraadslaagt ook 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.

b) Niet de vereiste quorums- tweede vergadering:

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.

c) Stemrecht:

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. De mede-eigenaars beschikken over één stem per duizendste (1.000ste) dat zij bezitten in de voormelde gemeenschappelijke delen.

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

De syndicus beschikt over geen enkele stem behoudens wanneer hij ook mede-eigenaar is, onverminderd artikel 577-6 § 7 van het Burgerlijk Wetboek, toepasselijk op de materie van tegengestelde belangen.

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.

d) Volstrekte meerderheid:

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

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

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verplichten alle mede-eigenaars nopens de punten van de agenda, zelfs indien zij al dan niet vertegenwoordigd, niet akkoord of onbekwaam waren

e) Stemmen bij volmacht:

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

De voorzitter van de algemene vergadering ziet de regelmatigheid van de volmachten na en statueert souverain over dit punt.

Indien een deel van het gebouw aan een onbekwame toebehoort, dan zullen al zijn wettelijke vertegenwoordigers opgeroepen worden tot de algemene vergadering. Zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen met raadgevende stem, maar zij moeten op straf van nietigheid van hun uitgebrachte stem, onder elkander iemand kiezen als lasthebber met beraadslagende stem, die zal stemmen voor rekening van de onbekwame. Zij kunnen zich ook laten vertegenwoordigen door één enkele mandataris, drager van een volmacht zoals hierboven aangeduid. Indien de onbekwame slechts één enkele wettelijke vertegenwoordiger heeft, dan zal deze laatste hem geldig kunnen vertegenwoordigen.

Het is een echtgenoot ambtshalve toegelaten zijn mede-echtgenoot - mede-eigenaar te vertegenwoordigen zonder speciaal mandaat, onverminderd het huwelijksstelsel van de echtgenoten.

De volmachten blijven gehecht aan de processen-verbaal. Wanneer door de belanghebbenden aan de syndicus geen melding (bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs) werd gedaan van elke adreswijziging of van iedere verandering van eigenaar, dan zullen de oproepingen, gedaan aan het laatste gekende adres of aan de laatst gekende eigenaar als geldig worden aanzien.

Iedere mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering door een deskundige laten bijstaan.

f) Notulen van de algemene vergadering

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.

g) Schriftelijke besluitvorming:

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.

h) Opname in het besluiten register en verzending aan de mede-eigenaars

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, zoals bedoeld sub f) en g) op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.

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

i) Bijzondere meerderheid - Eenparigheid

Alle beslissingen van de algemene vergadering worden genomen met volstreckte meerderheid van stemmen, tenzij de wet een bijzondere meerderheid voorziet, zoals hierna hernomen:

1° Bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-

eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2.

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

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

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

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

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

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

2° Bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

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

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

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

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

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

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

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

3° Bij eenparigheid van de stemmen:

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over:

a) Elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over;

b) Elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

4° Uitzondering

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

Artikel 23 - Rechtsgedingen.

1. Door een mede-eigenaar.

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

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

2) Ieder 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.

De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde redenen daartegen verzet.

Vanaf het instellen van een van voormelde vorderingen, sub 1) en 2) 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.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

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

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

2. Door een bewoner

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen, na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

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

3. Postadressen.

Alle aangetekende brieven dienen op straffe van nietigheid, zowel geadresseerd te worden aan de syndicus (aan zijn woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan zijn verblijfplaats of de maatschappelijke zetel) als aan de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 24 - Tegenwerpelijkheid.

1. De Statuten

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen (zowel van zijn verblijf als van zijn eventueel email) of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

De statuten van het gebouw kunnen door de Algemene Vergadering worden aangevuld door een Reglement van inwendige orde, dat niet mag afwijken van de onderhavige statuten. Het reglement van inwendige orde kan in onderhandse vorm worden opgemaakt

2. Het Reglement van inwendige orde

2.1. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus, of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en/of in het kantoor van de syndicus of in een plaats aangeduid door de syndicus.

Het reglement van inwendige orde alsook het register kan op voormelde plaats(en) en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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

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

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

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

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

2.2. Verplichte kennisgeving aan de syndicus

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

2.3. Aansprakelijkheid

Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de notulen van de Algemene Vergadering na te leven en/of het reglement van inwendige orde, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de Syndicus te doen.

3. Eigendomsoverdracht

In geval van eigendomsoverdracht van een privatieve kavel, dient de eigendomsoverdrager aan de eigendomsovernemer kennis te geven van het register der notulen, alsook het reglement van inwendige orde, en hem de eerbiediging van voor de overdracht genomen beslissingen van de Algemene Vergadering op te leggen.

Wanneer de eigendomsovernemer in gebreke blijft de voor de overdracht genomen beslissingen van de Algemene Vergadering en of het reglement van inwendige orde, na te leven, zal de eigendomsoverdrager zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende eigendomsovernemer, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgeving aan de eigendomsovernemer te doen.

4. Raadpleging, kopie, uittreksel

a) De Syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal één maal per maand
- kosteloos het register der notulen en of het reglement van inwendige orde te raadplegen;

- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de syndicus en op een door de syndicus aangewezen locatie, van de gewenste passages uit het register der notulen en of van het reglement van inwendige orde kopie te maken.

b) De syndicus dient aan iedere belanghebbende die hem daarom schriftelijk verzoekt een door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het register der notulen en of het reglement van inwendige orde, tegen een door de Algemene Vergadering vast te stellen vergoeding.

c) Hij dient eveneens 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, eventueel via een internetsite;

5. Vertaling

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw gelegen is.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

II. DE SYNDICUS

Artikel 25 - Aanstelling van de syndicus.

Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede-eigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd op de eerste Algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Indien hij is aangesteld in het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

De syndicus, voor zover hij geen mede-eigenaar is, dient bij voorkeur de erkenning van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) te hebben.

De syndicus mag geen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

Schriftelijke overeenkomst

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

Duur van het mandaat

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

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

Artikel 26 - Ontslag door de Vereniging – Aanstelling van een voorlopige syndicus.

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

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.

Artikel 27 - Openbaarheid.

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 28 - Verantwoordelijkheid – overdracht.

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

Artikel 29 - Bevoegdheden.

De syndicus heeft tot opdracht :

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

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

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

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

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

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

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

De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

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

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

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

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

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

13° De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of 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;

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

15° De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning opgesteld minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

Artikel 30 - Vergoeding.

Het mandaat van syndicus of voorlopige syndicus wordt vergoed.

De algemene vergadering stelt de vergoeding vast in een schriftelijke overeenkomst met de syndicus bij zijn benoeming. Zij is een gemeenschappelijke last.

Artikel 31 - Ontslag door de syndicus.

De ontslag mogelijkheden door de syndicus worden bepaald in de schriftelijke overeenkomst tussen hem en de vereniging van mede-eigenaars gesloten.

III. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 32 - Aanstelling – duur en opdracht

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is en die tot taak heeft het trimestrieel nazicht van de boekhouding door een cijfermatige controle ervan, wat in feite neerkomt op een steekproefsgewijs nazicht van facturen, rekeninguittreksels en boekhoudkundige stukken, evenals de controle op het omslaan van de gemeenschappelijk kosten over de mede-eigenaars en de inning van de verschuldigde bijdragen.

Zijn hoedanigheid, eventuele vergoeding en ontslagvoorwaarden worden bepaald door de algemene vergadering.

Artikel 33 - Boekjaar.

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt vanaf een januari tot en met eenendertig december.

IV. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 34 - Verplicht.

De algemene vergadering moet beslissen een raad van mede-eigendom in te richten 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. 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, 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.

De raad van mede-eigendom heeft geen andere bevoegdheden dan deze voormeld.

De samenstelling van de raad van mede-eigendom, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van mede-eigendom worden door de algemene vergadering bepaald.

Sectie 3. - Verdeling van de lasten en van de gemeenschappelijke ontvangsten. - Onderhoud en herstellingen - Belastingen.

Artikel 35.

Ieder der mede-eigenaars zal in principe, naar verhouding van zijn aandeel in de gemene delen, bijdragen in de bewarings- en onderhoudskosten, evenals in de herstellings- en administratiekosten en de gemene delen. De syndicus is belast met de verdeling van deze kosten tussen de mede-eigenaars.

Artikel 36.

De distributiekosten van water worden verdeeld naargelang de aanduidingen der private tellers.

De Ondernemingen Scheerlinck-De Mesmaker zullen de huurcontracten betreffende de watertellers mogen afsluiten en ondertekenen in naam van elk der toekomstige eigenaars van een privaat gedeelte van het gebouw. De kopers zullen deze contracten moeten overnemen en voortzetten en zullen er de vergoeding van moeten betalen vanaf de voorlopige receptie van een privaat gedeelte.

De kosten van de liften, namelijk het onderhoud, de verzekering, de herstellingen, het elektriciteitsverbruik, enzovoort, worden verdeeld in evenredigheid met de duizendsten welke elk privaat deel bezit in de gemene delen.

Uitzondering: bijzondere verdeelsleutel:

Bijdrage in de procedurekosten en de erelonen van de advocaat

a) Bij een procedure ingesteld door één mede-eigenaar tegen de vereniging van mede-eigenaars:

* Indien de ingestelde vordering door de rechter gegrond wordt verklaard, zal deze mede-eigenaar/eiser vrijgesteld zijn van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

* Indien de ingestelde vordering door de rechter gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar/eiser 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.

b) Bij een procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars tegen één mede-eigenaar:

* Indien de ingestelde vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

Artikel 37 - Overdracht van een kavel.

1. Eigendomsoverdracht:

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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.

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

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittreedende 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.

2. Overdracht van schuldvorderingen

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

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

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

Artikel 38.

Voor de herstellingen met spoedeisend karakter, zoals het springen van waterleidingen, buizen aan de buitenkant, dakgoten, enzovoort, heeft de syndicus het volle recht ze te doen uitvoeren, zonder daarom de toestemming de moeten vragen van de algemene vergadering.

Artikel 39.

Niet dringende herstellingen, worden beslist door de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beraadslagende met drie/vierden van de stemmen op advies van de syndicus. Zij zullen uitgevoerd worden onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw. De eigenaars zijn gehouden deze herstellingen en werken te vergemakkelijken en toegang te verlenen toe hun appartementen en privatieve lokalen, aan de aannemer en werklieden die ermede gelast zijn, evenals aan de bouwmeester.

Nochtans, behoudens noodzaak, zullen de eigenaars niet gehouden zijn de uitvoering van deze werken te dulden gedurende de periode van vijftien juni tot vijftien september. In de mate van het mogelijke zal er ook rekening gehouden worden met beletsels voortspruitende uit gebeurtenissen met particulier karakter (erge ziekte van een bewoner, huiselijke plechtigheid, enzovoort).

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn ze verplicht een sleutel van hun appartement te overhandigen aan een lasthebber, wonende in de Brusselse Agglomeratie of te Grimbergen (Oud Strombeek-Bever), lasthebber van wie de naam en het adres zullen moeten bekend zijn aan de syndicus, derwijze dat men toegang kan hebben tot het appartement ingeval van onbetwiste hoogdringendheid.

De syndicus zal rekenschap moeten geven in de volgende algemene vergadering en aan de betrokken eigenaar.

De artikels 1371 tot 1375 inbegrepen van het Burgerlijk wetboek zijn toepasselijk op de syndicus en op de personen die in het appartement binnengedrongen zijn. De mede-eigenaars en hun rechthebbenden zullen zonder vergoeding de ongemakken voortspruitende uit de herstellingen

aan de gemene delen die zullen besloten worden volgens de voorschriften die voorafgaan, moeten dragen.

Artikel 40.

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed, rechtstreeks gevestigd worden op de privatieve lokalen, zullen ze als gemene last beschouwd worden en zullen ze verdeeld worden tussen de mede-eigenaars, in verhouding tot de duizendsten die zij bezitten in de gemene delen van het gebouw.

Artikel 41

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

Artikel 42.

Ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen door en voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen de verhoging der kosten moeten dragen en betalen.

Artikel 43.

De evenredige verdeling van de lasten, het voorwerp uitmakende van onderhavige sectie, mag slechts gewijzigd worden ingevolge akkoord van de mede-eigenaars met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

Artikel 44.

Ingeval er ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door elke mede-eigenaar verworven worden in verhouding van zijn aandeel in de gemene delen.

Sectie 4. – Verzekering en heropbouw.

Artikel 45.

De verzekering, zowel van de gemene delen als van de privatieve zaken, met uitzondering van de meubelen, zal bij dezelfde maatschappij gescheiden door alle mede-eigenaars door de zorgen van de syndicus, tegen brand, bliksem, ontploffingen van gas, ongelukken veroorzaakt door stroom, het verhaal tegen derden, het verlies van huur, dit alles voor de sommen vastgesteld door de algemene vergadering.

De syndicus zal de beslissingen van de algemene vergadering dienaangaande moeten uitvoeren; hij zal de premies vereffenen als gemeenschappelijke lasten, zij zullen hem terugbetaald worden door de mede-eigenaars, eenieder bijdragend naar verhouding van zijn rechten in de gemene delen.

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

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de "bouwers", voor een termijn van tien jaar, en de latere eigenaars zullen de premies terugbetalen, zoals hiervoor gezegd. Ieder de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

Artikel 46.

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

Artikel 47.

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de syndicus, in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars aangeduid door de algemene vergadering geïnd worden, op last deze in een bank of een financiële instelling neer te leggen onder de voorwaarden door de algemene vergadering vastgesteld, maar er zal rekening gehouden worden met de rechten

van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers en dit beding zal hen geen nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

Artikel 48.

De benutting van deze vergoeding 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, voor zover de algemene vergadering hiertoe beslist met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal het tekort gedekt worden door de syndicus ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen diegene die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde op zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het teveel in verhouding van hun aandeel in de gemene delen.

b) Indien het een totale ramp is, zal de vergoeding moeten aangewend worden tot de heropbouw, voor zover de algemene vergadering hiertoe unaniem heeft beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en zal eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke dit supplement zal bepaald hebben wijl de wettelijke intresten rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemene delen zullen alsdan verdeeld of geliciteerd worden, de verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele licitatie zullen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in evenredigheid met hun respectievelijke rechten.

Aangezien de Vereniging van Mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft zal deze dienen ontbonden en vereffend te worden zoals verder bepaald in artikel 51 en volgende van onderhavig reglement.

Artikel 49.

a) Indien door mede-eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden aangebracht, zal het geboden zijn deze op eigen kosten te verzekeren; zij zullen ze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars hebben tussen te komen in de kosten van gebeurlijke heropbouw.

b) De mede-eigenaars die, in tegenstelling met de mening van de meerderheid zouden overtuigd zijn dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen ten allen tijde het recht hebben voor eigen rekening een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde er de lasten en premies van te dragen.

In beide gevallen, zullen de belanghebbende eigenaars alléén recht hebben op het overschot der vergoedingen die zouden uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij over beschikken.

Artikel 50.

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

Het bedrag van deze verzekering zal vastgesteld worden door de algemene vergadering, De premies zullen ten laste zijn van al de mede-eigenaars.

De premies zullen betaald worden door de syndicus, aan wie zij zullen terugbetaald worden door elke der mede-eigenaars in de verhouding van hun rechten in de gemene delen, zoals hierboven gezegd.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de ondernemingen Scheerlinck-De Mesmaeker voor de eerst periode van tien jaar.

Onder dezelfde voorwaarden, zal er eveneens een verzekering afgesloten worden om de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars te dekken voor alle schade die zou kunnen voortspuiten uit het feit van het gebouw, aan mede-eigenaars of aan derden.

Zij zal door alle mede-eigenaars gedragen worden in verhouding van hun kwotiteiten in de gemene delen.

Sectie 5. De ontbinding en de vereffening van de vereniging

Artikel 51 - Ontbinding

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

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

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

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere 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.

Artikel 52 - Benoeming vereffenaar(s)

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 een of meer vereffenaars aan.

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

Artikel 53 - Toepasselijke wetgeving

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

Artikel 54 - Afsluiting van de vereffening

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

De akte bevat :

- a. de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;
- b. 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 de verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

HOOFDSTUK III. - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 55.

Er wordt tussen de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden, en dat zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering met een volstreekte meerderheid van . De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek genoemd "Boek van Beheer", door de syndicus bijgehouden en dat in aaneensluitende tekst de statuten, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

Dit boek van beheer zal onmiddellijk door de syndicus moeten meegedeeld worden aan al de mede-eigenaars, huurders en rechthebbende, en dit op eerste aanvraag.

Ingeval van vervreemding van een gedeelte van het onroerend goed, zal de mede-eigenaar die vervreemd, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten trekken op het bestaan van het boek en hem uitnodigen er kennis van te nemen. De nieuwe belanghebbende zal door het enkel feit van eigenaar, huurder of rechthebbende van om het even welk gedeelte van het gebouw te zijn, gesubrogeerd worden in alle rechten en plichten voortvloeiende uit de voorschriften vervat in dit boek van de processen-verbaal en de erin vastgelegde beslissingen, hij zal gehouden zijn er zich naar te schikken evenals zijn opvolgers en rechthebbenden.

Sectie 1. - Onderhoud.

Artikel 56.

De werken van schilderen der gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuningen en vensterluiken, de halls, trapzalen en andere gemene delen, zullen moeten plaatsgrijpen in de perioden bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt, en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken in betrekking tot de private delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

Wat betreft het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot ieder appartement zullen de eigenaars voorafgaandelijk de goedkeuring van de syndicus van het gebouw moeten vragen.

Artikel 57.

De syndicus zal de schoorstenen moeten laten vegen, ten minste eens per jaar, op kosten van de gemeenschap.

Sectie 2. - Uitzicht.

Artikel 58.

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan vensters en op de balkons geen uithangborden, reclameplaten, eetkastjes mogen plaatsen, het drogen van linnen is verboden op de terrassen. De glasgordijnen zullen van één zelfde model en tint zijn voor al de appartementen.

Sectie 3. - Inwendige orde.

Artikel 59.

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

Het hout en de kolen, indien ze gebruikt worden, mogen slechts 's morgens vóór tien uur opgehaald worden.

Artikel 60.

De gemene delen, namelijk de ingangshall, de toegangsweg tot de garages, de trappen, overlopen en uitgangswegen, zullen altijd moeten vrijgehouden worden, dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, geplaatst of aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder, fietsen, kinderwagens en speelgoed en andere voertuigen.

De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en geborsteld worden op de plaatsen en de uren aangeduid door de algemene vergadering, beraadslagende met volstrekte meerderheid van stemmen.

De daken, gemene delen, blijven toegankelijk, behoudens ingeval van herstelling of onderhoud, en uitgezonderd de delen ingericht als terras.

Artikel 61.

Er zal in de gangen en gemene overlopen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

Artikel 62.

De bewoners van het gebouw mogen, ten titel van toegeeflijkheid, honden, katten en vogels houden; indien evenwel één dezer dieren een oorzaak van stoornis zou zijn door gerucht, reuk of anderszins, zal de toelating mogen ingetrokken worden door de algemene vergadering bij volstrekte meerderheid van stemmen.

Ingeval de toelating zou ingetrokken zijn, zal de feit van zich niet te schikken naar de beslissing van de algemene vergadering, schadeloosstelling, die tot vijftig frank per dag kan

bedragen, in hoofde van de overtreder medebrengen, vanaf de betekening van de beslissing van de algemene vergadering en het bedrag van deze boete zal in het reservefonds gestort worden, onverminderd de beslissing te nemen met een volstreckte meerderheid van stemmen door de algemene vergadering betreffende de ambtshalve weghaling van het dier door de Maatschappij voor Dierenbescherming.

Sectie 4. – Zedelijkheid – Rust

Artikel 63.

De mede-eigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het gebouw zullen ten allen tijde het gebouw naar burgerlijke normen bewonen en ervan genieten overeenkomstig het begrip van de goede huisvader van het Burgerlijk Wetboek.

Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt, door hen, de leden van hun gezin, hun dienstboden, hun huurders en hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal gerucht gemaakt worden, het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radiotoestellen is toegelaten doch de bewoners zijn gehouden er over te waken dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welke ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweegbrengen zullen ze moeten voorzien worden van toestellen welke de stoornissen doen verdwijnen of verminderen op zulke wijze dat zij de radiofonische en televisieontvangsten niet storen.

Geen enkele motor mag in de appartementen of privatieve vertrekken geplaatst worden, met uitzondering van deze die de lift, de apparaten van schoonmaak door het luchtledige, de mechanische boenders, de koelkasten en de keukenapparaten aandrijven.

Artikel 64.

De toegestane huurovereenkomsten zullen de verbintenissen van de huurders bevatten naar burgerlijke normen en als goede huisvader de in huur gegeven lokalen te bezetten en zich te schikken naar de voorschriften van onderhavig reglement waarvan ze zullen moeten erkennen kennis te hebben genomen.

Ingeval van dergelijke vastgestelde zware overtreding zullen de huurovereenkomsten kunnen verbroken worden.

Ieder appartement mag slechts door de leden van één enkel gezin, hun gasten en hun dienstboden betrokken worden.

Artikel 65.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten alle gemeente- en politielasten dragen, alsook de gemeenschappelijke lasten vanaf het ogenblik dat deze zullen eisbaar worden.

Sectie 5. – Liften

Artikel 66.

Het gebruik van de liften zal geregeld worden door de algemene vergadering, bij een volstreckte meerderheid van stemmen; deze algemene vergadering zal hieromtrent een reglement van inwendige orde opstellen.

Sectie 6. – Bestemming der lokalen

Artikel 67.

Er mag in het gebouw geen handel gedreven worden.

De lokalen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen, ze mogen tezelfdertijd als residentie en tot uitoefening van een vrij beroep gebruikt worden.

Geneesheren mogen hun beroep in het gebouw niet uitoefenen zo ze specialisten van besmettelijke of venerische ziekten zijn.

Het uitoefenen van een vrij beroep in het gebouw mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

Indien de uitoefening van een vrij beroep in het gebouw, talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de liften en minuutklokken, zal de verhouding van de gemene

lasten betreffende gezegd appartement kunnen verhoogd worden, bij beslissing van de algemene vergadering, met vier/vijfden meerderheid van stemmen.

De gans gelijkvloers mag aangewend worden hetzij voor bewoning, hetzij voor kantoren of voor bankinstelling.

De eigenaars (en hun rechthebbenden) van de appartementen van het gelijkvloers, zullen een discrete publiciteit van goede smaak mogen aanbrengen op hun gevel, en dit in tegenstrijd met de bepalingen van artikel 68 hierna.

Artikel 68.

Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op het gebouw aan te brengen, geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, de deuren en de buitenmuren, noch in de trappen, ingangshallen en doorgangen.

Het is toegelaten op de ingangsdeur van het appartement een plaat aan te brengen aanduidende naam en beroep van de bewoner van het appartement. Het is toegelaten aan de ingangsdeur een plaat aan te brengen, van het model voorgeschreven door de algemene vergadering, deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner aanduiden, de bezoekdagen en -uren, het nummer van het appartement.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus en een dienstkast beschikken, hierop mogen de naam en het beroep van de titularis aangegeven worden, evenals de verdieping waar zich het appartement dat hij bewoont bevindt: deze opschriften zullen van een eenvormig model zijn, aangenomen door de algemene vergadering.

In de ingangshall is een dienstkast per appartement voor- en bestemd om de boodschappen in te bergen. De verschillende leveranciers zullen in deze dienstkast hun leveringen moeten afzetten en zullen geen toegang hebben tot de appartementen en in geen geval zullen zij gebruik mogen maken van de liften.

Artikel 69.

Er mag in het gebouw geen opslagplaats van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen worden opgericht.

De bewoners zullen er moeten over waken dat er zich in de kelders geen materialen of waren in staat van ontbinding bevinden.

Geen enkele opslagplaats van ontvlambare stoffen is toegestaan.

Artikel 70.

Ingeval van verhuring, zal de huurder de meubels die zich bevinden in de gehuurde lokalen moeten laten verzekeren tegen brand, waterschade en het verhaal dat de burens tegen hem zouden kunnen uitoefenen, vooraan hun goederen toegebrachte stoffelijke schade. Deze verzekeringen moeten aangegaan worden bij een gekende kredietwaardige maatschappij. Op ieder verzoek van de eigenaar zal de huurder moeten kunnen bewijzen dat deze verzekeringen bestaan en dat hij er de jaarlijkse premies van betaalt. De kosten van deze verzekering zullen uitsluitend ten laste van de huurder zijn.

De huurder verzaakt van nu af, zowel voor eigen rekening als voor rekening van rechthebbenden en namelijk zijn onderhuurders en/of gebeurlijke bewoners, aan ieder verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen zijn eigenaar en de andere mede-eigenaars, en namelijk uit hoofde van de artikels 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor alle schade die zou kunnen toegebracht worden aan de goederen die zich bevinden in de door hem gebruikte lokalen, of deze goederen na aan hem toebehoren en/of aan anderen.

De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappij of maatschappijen van deze verzaking op de hoogte brengen en opdracht geven er uitdrukkelijk aan de eigenaar akte van te verlenen.

Sectie 7. - Onderhoud der gemene delen.

Artikel 71.

Het schoonmaken van de gemene delen zal uitgevoerd worden door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen die tevens de vuilnisbakken zullen moeten buitenzetten op de dagen waarop de reinigingsdienst voorbij komt.

Artikel 72.

Het beheer van het gebouw is, zoals gezegd in voorgaand artikel 29, toevertrouwd aan een syndicus; zijn emolumenten zijn vastgesteld in een schriftelijke overeenkomst.

Artikel 73.

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoor vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom. Hij moet waken over het onderhoud der gemene delen, over de goede werking van de liften, gebeurlijk de dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de mede-eigenaars, in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

Artikel 74.

De syndicus onderzoekt de betwistingen, betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen. Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

Artikel 75.

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

Hij legt driemaandelijks, aan ieder eigenaar, zijn bijzondere rekening voor.

Aan de syndicus zal een voorschot gestort worden door de mede-eigenaars teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden en zal gestort worden op een bijzondere rekening bij een bank of een andere financiële instelling.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen die nodig zullen worden en de vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

De syndicus heeft het recht van de mede-eigenaars de betaling van de voorschotten door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een mede-eigenaar weigert het voorschot aan de syndicus te storten, mag deze laatste, met de toestemming van de vergadering, de diensten van elektriciteit en water, het appartement van de in gebreke blijvende bedienende, afsluiten, dit beding is essentieel, de in gebreke blijvende mede-eigenaar die zich op gelijk welke wijze tegen deze straffen zou verzetten, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling strafbaar zijn met een boete van honderd frank per overtreding, welke boete in het reservefonds zal gestort worden.

De in gebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden, vervolgingen en benaarstigingen van de syndicus, in naam van alle eigenaars, de syndicus heeft te dien einde een contractuele en onherroepelijke volmacht, zolang hij in functie is.

De sommen door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intrest opbrengen in het voordeel van de gemeenschap tegen de rentevoet van acht percent 's jaars.

Gedurende de periode waarin hij in gebreke blijft, zullen de andere mede-eigenaars gehouden zijn de nodige sommen voor te schieten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor deze nodig voor het onderhoud van de gemene delen, ieder in verhouding tot zijn rechten in de gemene delen.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende verhuurd is, heeft de syndicus delegatie om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen te belope van het bedrag der verschuldigde sommen. Hij kan te dien einde geldig kwijting verlenen van de geïnde bedragen. De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen deze betaling en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn

verhuurder. Het zou onbillijk zijn dat de in gebreke zijnde eigenaar huurgelden opstrijkt zonder in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.

Artikel 76.

De syndicus is gelast met het innen van de ontvangsten die zouden voort komen van gemene zaken.

Sectie 10. – Gemeenschappelijke lasten

Artikel 77.

Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemene delen waarvan sprake in het statuut van het gebouw, zullen de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De gemeenschappelijke lasten begrijpen namelijk het verbruik van elektriciteit en water van de gemene delen, de huur van de algemene watertellers, de aankoopkosten, onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijk meubilair, de schoonmaakkosten der gemene delen, de kosten van werktuigen en benodigdheden tot goed onderhoud van het gebouw, het salaris van de syndicus, de bureelbenodigdheden, de verlichtingskosten van de gemene delen, enzovoort.

Artikel 78.

Het individueel verbruik van water en elektriciteit wordt door iedere eigenaar betaald volgens de aanduidingen van de tellers. De abonnementen bij de Waterdienst, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus onderschreven worden.

Alle berichten van betaling zullen aan de syndicus gestuurd worden, behoudens in gebeurlijk geval deze die betrekking hebben op privatieve delen gevoed door afzonderlijke tellers toebehorende aan de Waterdienst.

Ieder jaar, in de loop van de maand december, zal de syndicus aan de Waterdienst een lijst laten geworden van de privatieve delen die in de loop van het jaar zouden verkocht of afgestaan zijn, met de aanduiding van de identiteit en het adres van de nieuwe eigenaars.

De eerste abonnementsaanvragen mogen door de bouwer van het gebouw, in naam van de toekomstige mede-eigenaars onderschreven worden.

Artikel 79.

De evenredige verdeling van de lasten welke het voorwerp van de sectie uitmaken, kan slechts gewijzigd worden mits een vier/vijfden meerderheid van stemmen.

Artikel 80.

Het gebouw zal niet voorzien zijn van een collectieve televisieantenne. Het plaatsen van private antennes is verboden. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijk kabeltelevisienet is toegelaten.

Sectie 11. – Algemene schikkingen

De vorderingen tot betaling van de voorschotten en van de bedragen verschuldigd voor de gemeenschappelijke uitgaven zijn onderworpen aan de bevoegde rechtbanken.

De statuten (zakelijk statuut (basisakte) en Reglement van mede-eigendom), met aangehecht reglement van inwendige orde, zal in zijn geheel overgeschreven worden met de basisakte waaraan het zal gehecht blijven en dewelke zal opgemaakt worden door notaris Jan De Boe, te Strombeek-Bever – Grimbergen.

Het reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle en toekomstige mede-eigenaars, evenals voor al degenen die in de toekomst op het gebouw, of op om het even welk deel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht, of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de nieuwe belanghebbenden er volledig kennis van hebben genomen dat ze deze zullen eerbiedigen, en dat is ze in de plaats worden gesteld, door het eenvoudig feit eigenaar,

bewoner of bezitter van om het even welk recht, op om het even welk deel van het gebouw, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortspuiten.

In elke akte, zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het Brussels ambtsgebied of te Grimbergen (voorheen Strombeek-Bever), bij gebreke waarvan deze woonplaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw zelf.

"Ne varietur" getekend door de partijen en ons, Notaris, om gehecht te blijven aan de basisakte van vijftig april negentienhonderd achtenzeventig.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Grimbergen, de 24 april 1978, boek 6, blad 98, vak 14, 14 bladen, een verzending, Ontvangers tweehonderd vijftientwintig frank. Voor de Ontvanger, De verificateur(get) C. Van Schel

Voormelde statuten, met inbegrip het reglement van inwendige orde werd, conform de wet op de mede-eigendom van 2 juni 2010, gewijzigd door de wet van 15 mei 2012, gecoördineerd door ondergetekende syndicus op 21 april 2013 en voorgesteld en goedgekeurd op de algemene vergadering van