

**REP. NR.**  
**OVERKOEPELENDE WIJZIGENDE BASISAKTE**

**HET JAAR TWEEDUIZEND EENENTWINTIG.**

**Op twaalf maart.**

Voor mij, **Carine WALRAVENS**, notaris met standplaats te Dilbeek-Schepdaal die haar ambt uitoefent in de vennootschap “Notaris Carine Walravens” Besloten Vennootschap, met maatschappelijke zetel in het Vlaams Gewest te 1703 Dilbeek-Schepdaal, Ninoofsesteenweg 927, met ondernemingsnummer 0479.728.544.

**ZIJN VERSCHENEN:**

**A.** De besloten vennootschap (voorheen besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid) “**EXCLUSIEF BEHEER**”, met zetel in het Vlaams Gewest te 9300 Aalst, Graanmarkt 16 bus 16 en ondernemingsnummer 0456.749.442.

Opgericht onder de benaming “IMMO EEMAN BEHEER” blijktens akte verleden voor notaris Guillaume Roberti de Winghe te Leuven op 13 december 1995, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 4 januari 1996, onder nummer 960104-280, waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst, houdende onder meer wijziging in huidige benaming, blijktens akte verleden voor notaris Christian Peers te Aalst-Erembodegem op 27 februari 2004, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 18 maart daarna, onder nummer 04045235.

Alhier vertegenwoordigd door haar bestuurder (voorheen zaakvoerder), de heer **LOMMERS Gert**, geboren te Ninove op 11 juni 1979, rijksregisternummer 79.06.11-309.92, wonende te 1570 Galmaarden, Waterschaapstraat 6/c, tot zaakvoerder benoemd in de buitengewone algemene vergadering van 31 augustus 2006, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 14 september daarna, onder nummer 06142523.

Handelend in zijn hoedanigheid van syndicus van volgende gebouwen:

De vereniging van mede-eigenaars van residentie “**GROENZICHT**”, met zetel te 9470 Denderleeuw, Stationsstraat 5 en ondernemingsnummer 0542.592.759. Hiertoe aangesteld bij beslissing van de algemene vergadering van 14 oktober 2019.

Welke comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, mij, notaris, hebben verzocht te akteren hetgeen volgt:

**131. WIJZIGING REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM RESIDENTIE  
 GROENZICHT**

- Residentie Groenzicht heeft betrekking op volgend onroerend goed:

**GEMEENTE DENDERLEEUEW – eerste afdeling**

Een appartementsgebouw, op en met grond, gestaan en gelegen te Denderleeuw, Stationsstraat 5, kadastraal bekend volgens basisakte sectie A, nummers 1102/T en 1102/E/2 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 1102/F/2 P0000, met een oppervlakte van vier are zesennegentig centiare (4a 96ca).

**Basisakte**

Zoals voormeld goed beschreven staat in de basisakte verleden voor geassocieerd notaris Erika Redel te Lovendegem op 25 oktober 2013, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 30 oktober daarna, onder formaliteitsnummer 69-T-30/10/2013-12343.

- In de algemene vergadering van 14 oktober 2019, waarvan een kopie van de notulen in het dossier van ondergetekende notaris bewaard zal blijven, hebben de mede-eigenaars nagemelde betalingsvoorwaarden, schadebeding en bevoegdheidsbeding goedgekeurd.

De comparant, vertegenwoordigd als voormeld, verzoekt dan ook volgend artikel aan het reglement van mede-eigendom toe te voegen, desgevallend ter vervanging van de

bestaande bepalingen hieromtrent:

**“Betalingsvoorwaarden – schadebeding – bevoegdheidsbeding**

**Betalingsvoorwaarden**

*De opvragingen dienen standaard binnen een termijn van één (1) maand te worden voldaan, met uitzondering van extra buitengewone opvragingen of provisie. Op datum van de vermelde vervaldag dienen de fondsen op rekening van de vereniging van mede-eigenaars aanwezig te zijn.*

*Na één maand, wordt een herinnering verstuurd, zonder bijkomende administratieve kosten (met uitzondering van de postzegel).*

*Na één maand en vijftien kalenderdagen wordt een aangetekende ingebrekestelling verstuurd. Hiervoor zal dertig euro (€ 30,00) aan het betrokken privaat worden aangerekend. Deze herinnering is betaalbaar binnen een termijn van vijftien (15) dagen.*

*Wanneer na aangetekende ingebrekestelling niet wordt overgegaan tot betaling van het verschuldigde saldo, wordt de syndicus uitdrukkelijk gemandateerd om het dossier aan de raadsman van de vereniging van mede-eigenaars over te maken, waarvoor tweehonderd euro (€ 200,00) administratieve kosten worden aangetekend voor het extra administratieve werk van de syndicus alsook het schadebeding ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars in werking treedt.*

**Schadebeding**

*Indien de syndicus het dossier aan de raadsman van de vereniging van mede-eigenaars overdraagt, wordt ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars een forfaitair schadebeding aangerekend van tien ten honderd (10%) met een minimum van tweehonderd euro (€ 200,00) per wanbetaler.*

*Tevens zal in dit geval van rechtswege en zonder in gebreke stelling een conventionele rente aangerekend worden gelijk aan de rente van toepassing inzake de wet op de betalingsachterstand.*

**Bevoegdheidsbeding**

*Voor geschillen tussen de vereniging van mede-eigenaars en een individuele mede-eigenaar, zal het geschil worden voorgelegd aan de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Dendermonde, tenzij indien één van de partijen een consument zou zijn, in welk geval de rechtbanken territoriaal bevoegd zijn zoals aangeduid in artikel 624, 1°, 2° en 4° van het Gerechtelijk Wetboek.”*

**VOLMACHT COÖRDINATIE.**

De syndicus wordt gelast de gecoördineerde statuten van de respectievelijke gebouwen op te stellen naar aanleiding van de wijzigingen hiervoor vermeld.

**VOLMACHT VERBETERINGEN.**

Volmacht wordt verleend aan de medewerkers van het kantoor van ondergetekende Notaris Carine Walravens om eventuele rectificatieve akten te ondertekenen.

**SLOTVERKLARINGEN.**

**1. Ontslag van ambtshalve inschrijving.**

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

**2. Keuze van woonplaats.**

Tot uitvoering dezer doen de comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, keuze van woonst in hun voormelde maatschappelijke zetel.

**3. Notariële zorgplicht.**

De comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, erkennen dat ondergetekende Notaris hen heeft gewezen op de bijzondere verplichtingen aan de Notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet

meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, bevestigen tevens dat de Notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

De comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, erkennen minstens vijf werkdagen voorafgaandelijk aan deze een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

De gehele akte werd door ondergetekende Notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

#### **4. Bekwaamheid.**

De comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, verklaren dat zij tot op heden niet in faling werden verklaard of een gerechtelijk akkoord hebben aangevraagd, noch een verzoekschrift hebben ingediend tot het bekomen van een collectieve schuldenregeling.

#### **5. Burgerlijke stand.**

Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt ondergetekende Notaris de comparanten te kennen of hun identiteit te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaarten en/of opzoekingen in het rijksregister.

Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt ondergetekende instrumenterende notaris de naam, voornamen, geboorteplaats en geboortedatum en de woonplaats van de partijen - natuurlijke personen overeenkomstig de gegevens opgenomen in het rijksregister, de identiteitskaart, het trouwboekje en bij betwisting, de registers van de Burgerlijke Stand en voor de rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het B.T.W. - nummer of rijksidentificatienummer.

De verschijner geeft uitdrukkelijk toestemming de gegevens van het rijksregister te vermelden in huidige akte en de uitgften ervan.

#### **VERWIJZING NAAR VROEGER VERLEDEN AKTEN.**

Voor het geval er in onderhavige akte verwezen wordt, in de zin van artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat, naar een vroeger verleden akte, onder meer naar voormelde originele en eventuele wijzigende/verbeterende en aanvullende basisaktes, allen overgeschreven als voormeld, verklaren de comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, dat zij bevestigen dat beide akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

#### **WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN.**

De instrumenterende notaris verklaart dat het recht op geschriften geheven op onderhavige akte vijftig euro bedraagt (50,00 euro).

#### **KOSTEN.**

Alle kosten, rechten en erelonen en Belasting over de Toegevoegde Waarde die uit deze akte voortvloeien zijn ten laste van de comparanten.

#### **WAARVAN AKTE.**

Gedaan en verleden te Dilbeek-Schepdaal, op het kantoor.

En na integrale voorlezing van deze akte en toelichting, heeft de verschijner, samen met mij, Notaris, getekend.