

STATUTEN VAN MEDE-EIGENDOM
(BASISAKTE en REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM)
RESIDENTIE "The Campina Building"
Expeditie van de akte

16 juni 2015

Het jaar tweeduizend vijftien.

Op heden zestien juni.

Voor Mij, Meester Eric Gilissen, geassocieerd notaris te Hasselt,

IS VERSCHENEN

1.- De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid STEPS INVEST, met maatschappelijke zetel te 3500 Hasselt, Kempische Kaai 75 bus 2.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Eric Gilissen te Hasselt op 26 januari 2010, bekendgemaakt in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 10 februari daarna onder nummer 10021856, waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor notaris Eric Gilissen op 30 juni 2011, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 18 juli daarna onder nummer 11109615 en met rechtzetting van publicatie bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 19 september daarna onder nummer 11141046.

Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer BTW BE 0822.731.927, rechtsgebied Hasselt.

Hier vertegenwoordigd door haar statutaire zaakvoerder, de heer KUMPEN Christopher Gregory, geboren te Hasselt op 18 januari 1982, nationaal nummer 82.01.18 075-51, wonende te 3500 Hasselt, Windhalmstraat 3.

Benoemd tot statutaire zaakvoerder van de vennootschap bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 30 juni 2011, bekendgemaakt zoals voormeld en bevoegd om de vennootschap alleen te vertegenwoordigen overeenkomstig de statuten van de vennootschap.

Hierna genoemd "**de grondeigenaar**".

2.- De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "STEPS&CO REAL ESTATE" met zetel te 3500 Hasselt, Kempische Kaai 75/0.01.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Lucien BARTHELIS, te Riemst/Kanne, op 10 juni 2008, bekendgemaakt

in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 23 juni daarna, onder nummer 08092115.

Waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor notaris Eric GILISSEN, te Hasselt, op 30 juni 2011, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 18 juli daarna, onder nummer 11109616, rechtzetting gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 19 september 2011, onder nummer 11141047.

Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer BTW BE 0898.510.307, rechtsgebied Hasselt.

Hier vertegenwoordigd door mevrouw SCHMITZ Martine Marie Bernadette Guido Gerard Norbert, notarieel juriste, geboren te Hasselt op 27 juni 1969, wonende te 3500 Hasselt, Luikersteenweg 33, die zich voor haar sterk maakt.

Hierna genoemd "**de promotor**".

Hierna samen genoemd "**de comparanten**".

Welke comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, Ons, notaris, verzocht hebben te akteren wat volgt :

I. De comparanten zijn eigenaar van de hierna beschreven onroerende goederen :

BESCHRIJVING GROND

STAD HASSELT - 3^e afdeling:

Een woon- en handelshuis met alle aanhorigheden op en met grond gelegen Kempische steenweg 21, kadastraal gekend volgens titel sectie C nummers 182/G en 182/I en kadastraal gekend volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie C nummer 182/L met een oppervlakte volgens titel en kadaster van driehonderd eenenvijftig (351) vierkante meter.

Eigendomsorsprong.

Voormeld goed behoort de grondeigenaar toe ingevolge akte van aankoop verleden voor ondergetekende notaris met tussenkomst van notaris Ivo Vrancken te Genk, op heden voorafgaandelijk dezer. Aankoop van de echtgenoten PHILIPS-AMERICA die er eigenaars van waren ingevolge proces-verbaal van toewijzing onder voorbehoud van hoger bod verleden voor notaris Baudouin Hage Goetsbloets te Hasselt op 2 april 1982 gevolgd door het proces-verbaal van uitblijven van hoger bod verleden voor notaris Baudouin Hage Goetsbloets te Hasselt op 23 april 1982.

Overeenkomsten

Na deze uiteenzetting verklaren de comparanten te zijn overeengekomen hetgeen volgt:

II. VERZAKING AAN RECHT VAN NATREKKING - TOELATING TOT BOUWEN

1) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid STEPS INVEST verklaart, in haar hoedanigheid van grondeigenaar, bij deze zuiver en eenvoudig te verzaken in het voordeel van de besloten

vennootschap met beperkte aansprakelijkheid STEPS&CO REAL ESTATE, die aanvaardt, aan het recht van natrekking, haar toekomende volgens artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de bouwwerken, beplantingen en werken van alle aard, die de promotor zal verrichten op het hierboven beschreven perceel grond.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid STEPS&CO REAL ESTATE, die het voordeel geniet van de afstand van het recht van natrekking, is bijgevolg in de mate van deze afstand titularis van een recht van opstal.

Het recht van opstal wordt verleend en neemt een aanvang op heden om van rechtswege te eindigen op 16 mei 2025, zonder stilzwijgende verlenging.

De duur van het recht van opstal kan verlengd worden door onderlinge overeenkomst.

2) Bijgevolg verleent de grondeigenaar de toelating aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid STEPS&CO REAL ESTATE op voormeld perceel een flatgebouw op te richten, dat onderworpen is aan het stelsel van de mede-eigendom, en dat haar eigendom zal blijven, of dat voor het geheel of een deel de eigendom zal zijn of blijven van derden, naar haar keuze.

3) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid STEPS INVEST geeft bovendien de toelating aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid STEPS&CO REAL ESTATE om het voordeel van haar rechten af te staan, geheel of gedeeltelijk, aan welkdanige personen naar keuze, en namelijk ten voordele van de toekomstige bouwers of kopers van de privatieve delen in het gebouw.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid STEPS&CO REAL ESTATE zal solidair en ondeelbaar gehouden zijn met alle derden aan wie zij afstand zou gedaan hebben van het geheel of een deel der rechten die haar toegestaan zijn.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid STEPS&CO REAL ESTATE, als eigenaar van het gebouw, zal de verdeling ervan vast leggen, en daarvoor aan iedere privatieve kavel waarin het gebouw wordt opgesplitst, een aandeel in haar recht van opstal op de grond verbinden.

Zodra een koper ook een overeenstemmend aandeel in het eigendomsrecht van de grond zal verkrijgen, zal dit aandeel als een accessorium van de privatieve kavel daaraan eveneens verbonden worden, en van dan af zal het recht van opstal, voor wat die kavel betreft, door vermenging uitgedoofd zijn.

4) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid STEPS&CO REAL ESTATE verbindt er zich harerzijds toe de wettelijke beschikkingen en reglementen alsook de bedingen van de stedenbouwkundige vergunning

stipt te eerbiedigen.

5) Alle belastingen en taken, waartoe de gezegde bouwwerken aanleiding zullen geven, zullen uitsluitend ten laste zijn van de eigenaars van de bouwwerken.

6) Onderhavige toelating tot bouwen verbindt geenszins de verantwoordelijkheid van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid STEPS INVEST, als eigenaar van de grond, naar aanleiding van de geplande bouwwerken, deze verantwoordelijkheid blijft voor risico en gevaar van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid STEPS&CO REAL ESTATE, die alle betwistingen in verband met deze bouwwerken zal moeten beslechten, zonder tussenkomst van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid STEPS INVEST, in haar hoedanigheid van eigenaar van de grond.

VOLMACHT TOT VERKOOP

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid STEPS INVEST verbindt er zich toe aan de toekomstige kopers van de privatieve kavels de onverdeelde delen in de grond te verkopen, die ingevolge de basisakte behoren bij de privatieve kavel dat de kopers aankochten.

Zij zal slechts verkopen aan toekomstige eigenaars van privatieve kavels.

Bovendien geven:

a. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid STEPS INVEST, en,

b. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid STEPS&CO REAL ESTATE,

beiden vertegenwoordigd als gezegd:

uitdrukkelijk volmacht aan:

- mevrouw SCHMITZ Martine Marie Bernadette Guido Gerard Norbert, notarieel juriste, geboren te Hasselt op 27 juni 1969, wonende te 3500 Hasselt, Luikersteenweg 33;

- de heer STEEGMANS Etienne Martin, notarieel medewerker, geboren te Kortessem op 28 april 1955, wonende te 3722 Kortessem-Wintershoven, Stationsstraat, 11;

- mevrouw PONET Ine Gerry Sylvia, juriste, geboren te Hasselt op 23 augustus 1977, wonende te 3500 Hasselt, Winterstraat 21;

- iedere medewerker van notarissen Gilissen & Janssen

- de heer KUMPEN Christopher, voornoemd

- de heer HORRIX Erik Josef Elisabeth Guillaume, geboren te Maaseik op 10 mei 1955, nationaal nummer 55.05.10 385-20, wonende te 3500 Hasselt, Borggravevijverstraat 24.

- mevrouw MATTERNE Katrien, wonende Rietbeemdstraat 14 te 3600 Genk

Met macht elk afzonderlijk en alleen op te treden.

Om in hun naam en voor hun rekening, voorschreven perceel grond en de constructies te verkopen, geheel of

gedeeltelijk, of zelfs in onverdeelde delen, aan de personen en tegen de prijzen, lasten, bedingen en voorwaarden die de lasthebber goed zal vinden.

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en décharge te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagneming en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging.

Bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de gebrekkige koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

In voorkomend geval de wijzigende basisakte te tekenen en te laten verlijden.

Ingeval één of verschillende van de hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

III. De promotor verklaart vervolgens dat zij zich voorneemt op gezegde grond een appartementsgebouw op te richten of te laten oprichten, waarvan de privatieven (appartementen, parkings, berging en kelders) het voorwerp zullen uitmaken van een privaatief en uitsluitend recht van eigendom en waarvan de delen of zaken dienstig voor

verschillende privatieven zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk, elk voor de fractie hierna bepaald.

Dit appartementsgebouw zal genoemd worden Residentie "The Campina Building".

IV. De comparanten verplichten zich, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht, tussen te komen bij elke akte houdende overdracht van eigendom van een privaatief in de residentie "The Campina Building" teneinde aan de koper de aandelen in de grond, verbonden aan het verkochte privaatief over te dragen.

STATUTEN

BASISAKTE RESIDENTIE "THE CAMPINA BUILDING"

Comparanten verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw en de er onderliggende grond vormen, authentiek te willen vastleggen als volgt.

Rechtspersoon.

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 "The Campina Building" te 3500 Hasselt, op de hoek van de Kempische Steenweg en de Hovenstraat.*" Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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.

Stedenbouwkundige vergunning - plannen - lastenboek.

De plannen en lastenboeken werden opgesteld door Massarchitect te 3500 Hasselt, Meldertstraat 30 bus 6.

De bouwvergunning werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Hasselt op 12 maart 2015, onder dossiernummer RO2014/1544/IS/MM, en met energieprestatienummer 71022-G-RO2014/1544.

De tekst van de bouwvergunning, samen met haar bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften, worden aan deze akte gehecht, zonder te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De promotor verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de bouwvergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek.

De aangehechte plannen -in copie- zijn de volgende:

- 1/2 Grondplannen, inplanting, terreinprofielen, omgevingsplan
- 2/2 gevels, doorsnede AA, inplanting, terreinprofielen, liggingplan

Alle voornoemde documenten vormen samen de basisakte van het gebouw; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

Deze bijlagen aan deze akte werden voorgelezen zoals hierna gemeld.

De bijlagen zullen samen met de akte door alle partijen ondertekend worden in tegenwoordigheid van ondergetekende notaris op dezelfde datum en plaats als deze akte. Na ondertekening door de notaris zelf zal zij aangehecht blijven aan deze akte.

De bijlagen worden niet overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Juridische verdeling van het gebouw.

Ten einde de verdeling van dit gebouw, tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen comparanten het appartementsgebouw en de voornoemde grondoppervlakte te stellen onder het regime van gedwongen onverdeeldheid, overeenkomstig artikel 577 bis §9, 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privaat delen en een aantal gemeenschappelijke delen.

Ieder van de privaat delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaat delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Reglement van mede-eigendom - reglement van orde.

Er wordt een **reglement van mede-eigendom** opgemaakt dat bevat:

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

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

3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de Algemene Vergadering;

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

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

Bovendien bevat het reglement van mede-eigendom de gegevens en bepalingen betreffende de rechtspersoon van de Vereniging van Mede-Eigenaars en haar rechtspersoonlijkheid.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Er kan eveneens op een algemene vergadering een reglement van orde vastgesteld betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Door de juridische verdeling in privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdiensbaarheden tussen de privaatieve kavels.

Deze erfdiensbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven.

Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privaatieve kavel op een andere privaatieve kavel.

VOLMAGT DOOR DE KAVELEIGENAARS.

De toekomstige mede-eigenaars door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, geven volmacht aan de promotor, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie

en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

Zij geven op dezelfde wijze volmacht aan de promotor, om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Zij geven tenslotte volmacht aan de promotor, om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de statuten van mede-eigendom zoals hierna voorzien. Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

In het bijzonder zullen zij bijgevolg volmacht geven aan dezelfde personen om hen te vertegenwoordigen in hun hoedanigheid van eigenaar op elke bijzondere algemene vergadering van de V.M.E. welke hiernavermelde onderwerpen tot voorwerp zal hebben teneinde de statuten in die zin aan te passen; en in hun naam en voor hun rekening te stemmen op deze algemene vergadering en er deze beslissingen te nemen. Deze volmacht houdt de macht in om de algemene vergadering bijeen te roepen, erop aanwezig te zijn en voor die punten te stemmen welke hierna vermelde wijzigingen tot voorwerp zouden hebben. Deze volmacht is onherroepbaar.

EVENTUELE WIJZIGING VAN DE PLANNEN

1) De bouwplannen kunnen door de promotor worden gewijzigd om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van nutsvoorzieningen;

- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;

- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om bijkomende bergingen te creëren;

- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren:

a. vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de beide oorspronkelijke kavels samengevoegd;

b. wijziging van de binnenindeling van de kavels die zijn eigendom nog zijn;

c. het weghalen van privatieve ruimten van de ene kavel om ze toe te voegen tot een naastliggende kavel en het aanpassen van de duizendsten verbonden aan beide betrokken kavels, doch enkel voor wat betreft de kavels die nog eigendom zijn van de promotor;

d. de bestemming van een goed te wijzigen van woonappartement naar commerciële bestemming en andersom.

- Na de hierboven vermelde wijzigingen 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.

- De bestemming van een privaatief te wijzigen.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door die mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De promotor die deze werken uitvoert is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privaatieve kavels of aan derden. Hij verbindt er zich toe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privaatieve kavel die op dat ogenblik reeds zouden verkocht zijn, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars. De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht en samen met een afschrift van de basisakte ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegde hypotheekkantoor.

2) De promotor behoudt zich het recht voor een verloren ruimte te integreren in een aanpalende kavel of het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten of bergingen in de residentie, hoewel niet uitdrukkelijk in deze als privaatief beschreven.

3) De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor een recht van doorgang te verlenen aan personen of voertuigen, naar aanpalende eigendommen, doorheen de inrij en doorrij. De promotor alléén is gerechtigd op vergoeding hiervoor. De eigendommen aan wie dit recht van doorgang wordt verleend zullen tussenkomen in de kosten van onderhoud en herstelling van de inrij en doorrij waarvan zij gebruik maken, alsmede in deze van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de eventuele toegangspoort naar de straat, volgens een verdeelsleutel door de promotor, of wanneer hij geen mede-eigenaar meer is in het gebouw, door de syndicus van onderhavig gebouw vast te stellen.

OVERGANGSBEPALING

De promotor kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door de promotor zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan,

bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

BODEMDECREET

a) De comparanten verklaren vóór het ondertekenen van onderhavige akte op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM op 21 mei 2015 overeenkomstig artikel 101 van het bodemdecreet.

Deze bodemattesten bepalen: *"De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

b) De comparanten verklaren onherroepelijk te verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die zij zou kunnen laten gelden op grond van artikel 116, § 1 van genoemd Decreet met betrekking tot onderhavige verkoop.

c) De comparanten verklaren wat betreft het tegenwoordige goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d) De comparanten verklaren verder dat op de grond, voorwerp van deze overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Decreet.

e) Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: Overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

ADMINISTRATIEVE TOESTAND

Ondergetekende instrumenterende notaris minuuthouder vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO/

1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunning werden afgeleverd door de stad Hasselt:

-RO2015/1544/IS/MM afbreken van bestaand handelshuis en het bouwen van 12 appartementen en een handelsruimte vergund dd. 12/03/2015

2° dat, overeenkomstig de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning, de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed woongebied is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, en de verklaring van de verkoper, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

5° dat er geen lasten en voorwaarden zijn opgelegd ingevolge een verkavelingsvergunning.

6° dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex RO voor de overdracht verplichte as built-attest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De comparanten verklaren dat zij voor alle door hen verrichte stedenbouwkundige handelingen de vereiste vergunning hebben bekomen.

WATERTOETS

Het perceel waarop het appartementsgebouw zal worden opgericht, is

- niet gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- niet gelegen in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT EN EPB-AANGIFTE

Ondergetekende notaris stelt partijen in kennis van het EPB-decreet van tweeëntwintig december tweeduizend en zes. Overeenkomstig het EPB-decreet dient ingeval van werkzaamheden, wijzigingen of handelingen aan gebouwen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevraagd, de aangifteplichtige, de promotor-bouwheer, voor de aanvang van de werken, een verslaggever aan te stellen. Na de aanvang van de werkzaamheden dient de verslaggever, uiterlijk zes maanden na de ingebruikname van het gebouw, een EPB-aangifte in bij het Vlaams Energieagentschap, waaruit blijkt dat de EPB-eisen daadwerkelijk zijn gehaald.

HOOFDSTUK 1. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW EN VERDELING IN PRIVÉ- EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN HET GOED.

TITEL I: BASISAKTE

Artikel 1: BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

STAD HASSELT- derde afdeling

Een APPARTEMENTSGEBOUW op te richten op een perceel grond, op de hoek van de Kempische Steenweg 21 en de Hovenstraat, kadastraal gekend volgens titel sectie C nummers 182/G en 182/I en kadastraal gekend volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie C nummer 182/L met een

oppervlakte volgens titel en kadaster van driehonderd eenenvijftig (351) vierkante meter.

Artikel 2: BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

De promotor verklaart vervolgens dat hij zich voorneemt op hoger beschreven perceel grond een complex op te richten, bestaande uit 12 appartementen, 1 handelsruimte en 12 kelderbergingen.

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende kavels zoals afgebeeld op de aangehechte plannen:

§0. KELDERVERDIEPING

In de kelder verdieping bevinden zich 12 bergingen.

Deze bergingen zijn genummerd van "1" tot en met "12"

1. De **bergingen**, genummerd van "1" tot en met "12", omvattend elk:

a) in privaatief en exclusieve eigendom: de berging zelf met haar deur, zoals afgebakend op de plannen en ter plaatse.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig/tienduizendsten (40/10.000), in de gemene delen, waarvan de grond.

§1. GELIJKVLOERS

Op het gelijkvloers bevindt zich **1 handelsruimte**.

2. De handelsruimte op het gelijkvloers, bereikbaar via de privaatieve inkom gelegen uiterst links wanneer men op de Kempische Steenweg staat met het aangezicht naar het gebouw, ieder omvattend:

a) in privaatief en exclusieve eigendom: de handelsruimte, backoffice, berging.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend zeventhonderd negenenzestig/tienduizendsten (1.769/10.000), in de gemene delen, waarvan de grond

§2. HET EERSTE VERDIEP

Op de eerste verdieping bevinden zich **vier appartementen**, genummerd "**appartement 1**" tot en met "**appartement 4**", zoals aangeduid op de plannen.

3. Het **appartement "appartement 1.1"**, op de eerste verdieping, gelegen uiterst rechts gezien van op de Hovenstraat, omvattende:

a) in privaatief en exclusieve eigendom: inkomhal, wc, badkamer, open keuken met eetkamer, living, slaapkamer met terras, afgeschermd technische ruimte.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom: vierhonderd drieënnegentig/tienduizendsten (493/10.000), in de gemene delen, waarvan de grond.

4. Het **appartement "appartement 1.2"**, op de eerste verdieping, gelegen links van appartement 1 gezien van op de Hovenstraat, omvattende:

a) in privaatief en exclusieve eigendom: inkomhall, wc, berging, living, open keuken met eetkamer, slaapkamer met terras, badkamer.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom: vierhonderd drieënzeventig/tienduizendsten (473/10.000), in de gemene delen, waarvan de grond.

5. Het **appartement "appartement 1.3"**, op de eerste verdieping, links van appartement 2 gezien van op de Hovenstraat, omvattende:

a) in privaatief en exclusieve eigendom: inkomhall, wc, berging, living, open keuken met eetkamer, slaapkamer met terras, badkamer.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom: vierhonderd drieënzeventig/tienduizendsten (473/10.000), in de gemene delen, waarvan de grond.

6. Het **appartement "appartement 1.4"**, op de eerste verdieping, uiterst links gezien van op de Hovenstraat, omvattende:

a) in privaatief en exclusieve eigendom: inkomhal, berging, wc, living, keuken met eetkamer, slaapkamer met terras, badkamer.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom: vijfhonderd eenentwintig/tienduizendsten (521/10.000), in de gemene delen, waarvan de grond.

§3. OP DE TWEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping bevinden zich **drie appartementen**, genummerd "**appartement 2.1**" tot en met "**appartement 2.3**", zoals aangeduid op de plannen.

7. Het **appartement "appartement 2.1"**, op de tweede verdieping, gelegen uiterst rechts gezien van op de Hovenstraat, omvattende:

a) in privaatief en exclusieve eigendom: inkomhal, wc, open keuken met eetkamer, living met terras, badkamer, slaapkamer, afgeschermd technische ruimte.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom: vijfhonderd en drie/tienduizendsten (503/10.000), in de gemene delen, waarvan de grond.

8. Het **appartement "appartement 2.2"**, op de tweede verdieping, gelegen links van appartement 2.1 gezien van op de Hovenstraat, omvattende:

a) in privaatief en exclusieve eigendom: inkomhal, wc, living, open keuken met terras en eetkamer, slaapkamer, badkamer, berging.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom: vierhonderd eenennegentig/tienduizendsten (491/10.000), in de gemene delen, waarvan de grond.

9. Het **appartement "appartement 2.3"**, op de tweede verdieping, uiterst links gezien van op de Hovenstraat, omvattende:

a) in privaatief en exclusieve eigendom: inkomhal, wc, berging, living met groot terras aan de zijgevel en de voorkant, open keuken met eetkamer, nachthal, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2 met terras.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom: duizend drieënzeventig/tienduizendsten (1.073/10.000), in de gemene delen, waarvan de grond.

§4. OP DE DERDE VERDIEPING

Op de derde verdieping bevinden zich drie **appartementen**, genummerd "**appartement 3.1**" tot en met "**appartement 3.3**", zoals aangeduid op de plannen.

10. Het **appartement "appartement 3.1"**, op de derde verdieping, uiterst rechts gezien van op de Hovenstraat, omvattende:

a) in privaatief en exclusieve eigendom: inkomhal, wc, open keuken met eetkamer, living met terras slaapkamer, badkamer, afgeschermdede technische ruimte.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom: vijfhonderd vijfendertig/tienduizendsten (535/10.000), in de gemene delen, waarvan de grond.

11. Het **appartement "appartement 3.2"**, op de derde verdieping, gelegen links van appartement 3.1 gezien van op de Hovenstraat, omvattende:

a) in privaatief en exclusieve eigendom: inkomhal, wc, living, open keuken eetkamer met terras, berging, slaapkamer, badkamer.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom: vijfhonderd dertien/tienduizendsten (513/10.000), in de gemene delen, waarvan de grond.

12. Het **appartement "appartement 3.3"**, op de derde verdieping, uiterst links gezien van op de Hovenstraat, omvattende:

a) in privaatief en exclusieve eigendom: inkomhal, badkamer, wc, open keuken met eetkamer, living met groot terras, slaapkamer 2 met terras, slaapkamer 1 uitgevende op het groot terras aan de living, afgeschermdede technische ruimte.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom: negenhonderd zevenendertig/tienduizendsten (937/10.000), in de gemene delen, waarvan de grond.

§5. OP DE VIERDE VERDIEPING

Op de vierde verdieping bevinden zich twee **appartementen**, genummerd "**appartement 4.1**" en "**appartement 4.2**", zoals aangeduid op de plannen.

13. Het **appartement "appartement 4.1"**, op de vierde verdieping, gelegen uiterst recht gezien van op de Hovenstraat, omvattende:

a) in privaatief en exclusieve eigendom: inkomhal, wc, open keuken met eetkamer en terras, living, afgeschermd technische ruimte, slaapkamer, badkamer.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom: negenhonderd en elf/tienduizendsten (911/10.000), in de gemene delen, waarvan de grond.

14. Het **appartement "appartement 4.2"**, op de vierde verdieping, gelegen uiterst links gezien van op de Hovenstraat, omfattende:

a) in privaatief en exclusieve eigendom: inkomhal, badkamer, wc, afgeschermd technische ruimte, living, open keuken met eetkamer en groot terras, slaapkamer met terras.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom: achthonderd achtentwintig/tienduizendsten (828/10.000), in de gemene delen, waarvan de grond.

AFDELING 3: OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van het appartement of de berging met uitzondering van de hierna opgesomde gemeenschappelijke gedeelten.

Betreffende de bestanddelen van de privaatieve kavel gaat het met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat of op de achterkant, de tussendeuren, de deuren naar traphals, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privaatieve kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, desgevallend het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privaatieve kavel.

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

Artikel 4: BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer de grond, de afsluitingen, de inrit, de toegangsweg naar voordeuren, de stoepen, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de terrasconstructies, de muren die de privaatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privaatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding der schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van dit appartement of de handelsruimte dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk: de inkom met zijn voordeur, de portalen en voorhallen, de trappen naar de verschillende verdiepingen en de privatieve kavels, de lift, de liftkoker en machinekamer, de plaatsen voor de tellers, de installaties voor parlofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

Deze opsomming is in ieder geval niet beperkend, en geldt slechts als voorbeeld.

In het bijzonder zullen volgende lokalen of zaken gemeenschappelijk zijn:

- kelderverdieping: het lokaal voor de gas, het lokaal voor de elektriciteit, de ruimte voor het water, de lift en de liftput, de ruimte tussen de verschillende bergingen;
- op het gelijkvloers: de fietsenberging
- het dak met zijn bekleding en de schouwen en ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- de gemeenschappelijke hallen en de gemeenschappelijke trappen.

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

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

Artikel 5 : VERDELING VAN DE GEMENE AANDELEN.

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt duizend eenheden.

Deze worden toebedeeld zoals voorzien in deze akte, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door vastgoedmakelaar Steps & Co Real Estate te Hasselt, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-

vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

AFDELING 1 DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 1 Rechtspersoonlijkheid - Zetel

De vereniging van mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid en is genaamd de **Vereniging van mede-eigenaars van de residentie "The Campina Building"**. Zij heeft haar zetel in het gebouw.

Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificatie en wordt voor het overige verwezen naar het uittreksel uit de aanstellingsakte van de syndicus dat overeenkomstig artikel 577-8 §2 van het Burgerlijk Wetboek aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres, telefoonnummer en e-mail adres van de syndicus aanduidt, alsmede de internetsite van de vereniging van mede-eigenaars, en anderzijds de plaats waarin het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

Artikel 2 Ondernemingsnummer

De vereniging van mede-eigenaars is als rechtspersoon onderworpen aan:

- de wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de wet van 30 juni 1994 en laatst gewijzigd door de wet van 2 juni 2010;
- de wet van 16 januari 2003 houdende de oprichting van een Kruispuntbank voor Ondernemingen, modernisering van het handelsregister, oprichting van erkende ondernemingsloketten, en houdende diverse bepalingen;
- artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 26 juni 2003 houdende aanwijzing van de overheden, administraties en diensten die betreffende bepaalde categorieën van ondernemingen belast zijn met de eenmalige inzameling en het actualiseren van gegevens bedoeld in artikel 6 van de wet van 16 januari 2003.

De aanvraag van haar ondernemingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen zal geschieden, op verzoek van ondergetekende notaris, ter gelegenheid van de neerlegging ter overschrijving van onderhavige akte, door de ratio loci bevoegde hypotheekbewaarder.

De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van een geldboete, en voor akten van rechtspleging zelfs op straffe van onontvankelijkheid.

Artikel 3 Vermogen - Verhaal

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

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars.

Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, onverminderd hetgeen bepaald in artikel 577-9 paragrafen 3, 4 en 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 4 Duur - Boekjaar

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt van 1 januari tot 31 december van ieder jaar.

Artikel 5 Optreden in rechte

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

AFDELING 2 RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN

Artikel 6 Algemene interpretatieregel

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 7 Splitsing en samenvoeging van kavels

Het is de eigenaars, doch niet de bouwheer, verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van de appartementsblok.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

VERVREEMDING BERGINGEN

Het is aan de eigenaars niet toegestaan om de bergingen gelegen in de kelderverdieping van het gebouw, afzonderlijk te vervreemden of te verhuren, of er een zakelijk recht of persoonlijk recht op te vestigen, in het voordeel van een persoon of een goed, andere dan zij die een persoonlijk of zakelijk recht genieten op de appartementen.

Artikel 8 Uitzicht van private kavels

8.1 Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke private elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

8.2 Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, schotelantennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Airco units mogen enkel geplaatst worden op de gemeenschappelijke daken, hetzij op de private terrassen, doch enkel voor zover zij noch het zicht schaden, noch enige geluidshinder veroorzaken en voor zover zij op een esthetisch verantwoorde wijze afgekast zijn.

8.3 Eenvormigheid moet zo veel als mogelijk heersen voor het uitzicht van raambekleding, waarbij keuzevrijheid gelaten wordt voor wat betreft de vorm (glasgordijnen, rolgordijnen, enzovoort), maar waar, voor wat betreft de kleur, gestreefd dient te worden naar uniformiteit aan de blok.

Zonnewering, zonneschermen, luifels, enzovoort, mogen enkel aangebracht worden voor zover deze, zowel qua vorm als qua kleur, uniform zijn aan de blok en mits de voorafgaande goedkeuring van de syndicus.

8.4 Publiciteit:

a. Algemeen:

In principe zal geen enkele vorm van publiciteit geduld worden, behoudens voor wat betreft de handelsruimte op het gelijkvloers:

- deze die zich bevindt langs de binnenzijde van de ramen van de betreffende private kavels;

- deze die zich bevindt aan de buitenmuur van de betreffende private kavels, binnen de grenzen van het betrokken private kavel, bepaald door de binnenzijde van de zijmuren, de bovenzijde van de ondervloerplaat en de bovenzijde van de plafondplaat.

Voor zover andere kavels zouden bestemd worden voor kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep, mogen de eigenaars van deze kavels, in overleg met de syndicus, aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Buitenreclame is slechts toegelaten mits bijzondere toelating van de algemene vergadering, beslissend bij gewone meerderheid van stemmen; in ieder geval dient vooraf

het advies gevraagd te worden van de architect en de syndicus.

Bovendien dienen in ieder geval de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening ter zake te worden opgevolgd.

b. Lichtreclame:

Lichtreclame is enkel toegelaten voor wat betreft de handelsruimte en indien:

- deze voorafgaandelijk onderworpen werd aan het advies van de syndicus en/of het advies van een door de syndicus aangewezen architect;
- deze niet bestendig uitdooft en weer oplicht;
- deze de medebewoners op generlei wijze storen kan.

c. Naamplaten:

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de particuliere kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie en in de lift. De syndicus waakt hierover.

d. Verkoop of verhuur:

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars worden aangebracht.

Artikel 9 Werken aan particuliere kavels

9.1 Wanneer werken aan particuliere kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de zes weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van zes weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

9.2. Indien werken aan een particuliere kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten

van de eigenaar.

Artikel 10 Voorschriften over het gebruik

10.1 Appartementen:

a. De appartementen zijn in beginsel gereserveerd voor normale huiselijke bewoning en betrekking. Zij mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

b. De uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor is slechts toegelaten, voor zover zulks verenigbaar is met de standing van het gebouw en met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

10.2 Handelsruimte:

a. De handelsruimte zal bestemd kunnen worden voor de uitoefening van commerciële activiteiten, handelsactiviteiten en alle mogelijke beroepsactiviteiten (bank, kantoor, vennootschap, winkel) of voor de inrichting van kantoor voor openbare diensten en parastatale instellingen, voor zover deze uitbatingen verenigbaar is met de standing van het gebouw. Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen.

b. Zijn verboden alle bedrijvigheid die niet strookt met de standing van het gebouw, met de goede zeden of die lawaai- en reukhinder kunnen veroorzaken.

10.3 Kelderbergingen:

Deze mogen enkel gebruikt worden als aanhorigheid bij een appartement en dienen enkel als bergplaats. Derhalve mag hier ook geen werkplaats worden ingericht.

10.4 Algemeen:

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun activiteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Het is verboden in de kavels of in de gemeenschappelijke delen, hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten te stapelen.

10.5. Huisdieren

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden. De algemene vergadering kan, beslissend met gewone meerderheid van stemmen, de toegang tot het gebouw van bepaalde dieren verbieden.

Artikel 11 Bewoning - terminologie

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief (volle) eigendomsrecht, dat op een privaatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 12 Verhuring

12.1. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpeijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 11.

12.2. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 10 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpeijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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

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

gedaan.

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

12.6. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

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

Artikel 13 Toezicht

13.1. Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

13.2. De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

AFDELING 3 RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 14 Algemene interpretatieregel

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Artikel 15 Toepassing van deze regel

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden

onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

Artikel 16 Nutsvoorzieningen

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen (namens de mede-eigenaars) door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Artikel 17 Antenne en ontvangers

Antennes, schotelantennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet aan de gevel of op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 18 Onderhouds- en herstellingswerken

18.1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

18.2. Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 19 Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

19.1 Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

19.2 Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

19.3 Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 20 Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

20.1 Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

20.2. De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

AFDELING 4 CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 21 Opsomming

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

21.1 de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

21.2 de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;

21.3 alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;

21.4 de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;

21.5 belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;

21.6 alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars

of door haar verschuldigd.

Artikel 22 Bijdrage in deze lasten

22.1 In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privaatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

22.2 Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

22.3 De bouwheer dient niet tussen te komen in de algemene onkosten, welke ook, voor wat betreft de niet-verkochte privaatieven, behalve in de brandverzekeringspremie.

Dit geldt enkel tot op het ogenblik dat kwastieuze privaatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

Artikel 23 Verdeling van de lasten

23.1 Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van hetzelfde gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het desbetreffende gebouw, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

23.2 Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken, voorwerp van een beperkte gemeenschap en/of een bijzonder gebruiksrecht, zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die behoren tot de beperkte gemeenschap en/of er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot zijn aandelen in de mede-eigendom.

23.3 Bijzondere verdeelsleutels voor inkomhallen en lift

I. De bijdragen in het **onderhoud, herstel en heropbouw van de liften** gebeurt in verhouding tot de quotiteiten in de onverdeelde delen van al de privaatieve kavels, met uitzondering van de handelsruimte dewelke niet zal bijdragen in het onderhoud en herstel van de liften.

II. De bijdragen in het **onderhoud en herstel van de inkom, de trap en de trappenhal** gebeurt in verhouding tot de quotiteiten in de onverdeelde delen van al de privaatieve kavels, met uitzondering van de handelsruimte dewelke niet zal bijdragen in het onderhoud en herstel van de trap en de trappenhal.

23.4 Herstellingen en onderhoud terrassen.

De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen (ook de terrassen die gemaakt zijn op een plat dak) vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Artikel 24 Werk- en reservekapitaal

24.1 Werkkapitaal

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

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privatieve kavel door de syndicus bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

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

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

Voor niet verkochte kavels betaalt de bouwheer geen provisie, tenzij voor deze die door hem verhuurd worden.

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

24.2 Reservekapitaal

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

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

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Artikel 25 Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

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

Artikel 26 Overdracht van een kavel

26.1 Onbetaalde kosten

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten.

de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke gedeelten waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen de wettelijke termijn van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

26.2 Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op

de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

26.3 Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 27 Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

27.1 De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand. Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

27.2 De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

27.3 Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privaatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privaatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten beloop van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van

schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 28 Brandverzekering

28.1 De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen, zowel aan particuliere als aan gemeenschappelijke delen van de appartementsblokken en de grond, worden door een of meerdere collectieve verzekeringsovereenkomst(en) verzekerd.

28.2 De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de particuliere en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

28.3 Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als meeverzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

28.4 De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een particulier gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 29 Aansprakelijkheidsverzekering

29.1 De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

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

29.3 De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

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

Artikel 30 Gemeenschappelijke baten en inkomsten

30.1 De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

30.2 Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

30.3 Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de (bijzondere) gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars van de desbetreffende appartementsblok verplicht in geval van heropbouw of herstel, tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene

onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw. Indien bij gehele vernietiging van de residentie, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot het ophouden van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van een in privaatieve kavels gesplitst gebouw. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

AFDELING 4 DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 31 Omschrijving

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

Artikel 32 Bevoegdheid

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

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

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

32.2 het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;

32.3 de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

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

32.5 de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

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

Artikel 33 Delegatie van bevoegdheden

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

Artikel 34 Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

34.1 De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen.

34.2 De algemene vergadering komt jaarlijks bijeen, de eerste vijftien dagen van de maand april en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

34.3 De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 35 Bijeenroeping algemene vergaderingen

35.1 De algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus of overeenkomstig de wet.

35.2 De bijeenroeping geschiedt overeenkomstig de wet.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

Artikel 36 Samenstelling algemene vergadering

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

36.2 Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

36.3 In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 37 Quorum

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

Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

Artikel 38 Bureau van de vergadering

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

38.2 Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige

mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 39 Stemrecht op de algemene vergadering

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

39.2 Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen 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.

39.3 Een persoon die de door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

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

Artikel 40 Meerderheidsvereisten

40.1 De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

40.2 Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met nietige stemmen.

40.3. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van **drie/vierden** der stemmen:

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

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

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

d) 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.

40.4 De algemene vergadering beslist met een meerderheid van **vier/vijfden** der 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 van het Burgerlijk Wetboek, te weten de oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

- a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;
- b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;
- c) over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 41 Notulen van de algemene vergaderingen

41.1 Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

41.2 Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de twee weken na afsluiting van de vergadering.

41.3 Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoegen mee wil nemen, een

afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

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

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

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

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

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

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

Artikel 42 Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

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

AFDELING 5 DE SYNDICUS

Artikel 43 Algemene opdracht

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

Artikel 44 Benoeming

44.1 De eerste syndicus wordt door de bouwheer aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een

einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

44.2 Het mandaat van de syndicus kan in geen geval drie jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar; 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.

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

44.4 Bekendmaking

De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

44.5 Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, naam en firma en de zetel.

Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het ieder belanghebbende mogelijk moet maken de syndicus onverwijld te bereiken. Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor deze aanplakking.

Artikel 45 Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal

en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

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

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

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

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

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

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

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

niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

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

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

o. desgevallend, het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen in het appartementsgebouw te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

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

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

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

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

referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

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

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

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

Artikel 46 Bevoegdheid

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

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

Artikel 47 Aansprakelijkheid

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

Artikel 48 Vergoeding

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en die kosten zijn ten laste van de vereniging.

AFDELING 6 DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 49 De commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering dient een commissaris van de rekeningen te benoemen. Deze commissaris van de rekeningen heeft tot taak de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

De algemene vergadering benoemt een commissaris van de rekeningen met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De commissaris dient geen mede-eigenaar te zijn.

De commissaris mag niet de syndicus zijn.

a. Aantal - Commissaris-rechtspersoon:

Er zal slechts één commissaris worden benoemd. Indien een rechtspersoon tot commissaris wordt benoemd zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanwijzen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

b. Duur mandaat:

De commissaris wordt benoemd voor een periode van drie jaar. Het mandaat van de commissaris zal slechts vervroegd beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen. De commissaris zal zelf evenwel te allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de algemene vergadering.

Het mandaat van de commissaris zal worden uitgeoefend mits een vaste bezoldiging vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.

c. Aansprakelijkheid:

De commissaris zal aansprakelijk gesteld kunnen worden indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.

d. Vertegenwoordiging:

De benoemde commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

e. Relatie tot de syndicus:

De commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars. Hij mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht. De commissaris mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschafft van de schulden of de tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars.

f. Relatie tot de algemene vergadering:

De commissaris mag elke algemene vergadering bijwonen, en hierop het woord nemen. De commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en

toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem al dan niet kwijting te verlenen terzake de uitoefening van zijn opdracht, met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De commissaris is bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen, ingeval van tekortkomingen van de syndicus.

AFDELING 7 DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 50 - De raad van mede-eigendom

Door de eerste algemene vergadering zal een raad van mede-eigendom opgericht worden.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, 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 algemene vergadering benoemt de leden van de raad van mede-eigendom met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Enkel de mede-eigenaars van deze residentie, doch niet de syndicus ervan, kunnen deel uitmaken van deze raad van mede-eigendom.

Tenzij de algemene vergadering anderszins besluit met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, zijn de volgende bepalingen van toepassing:

a) Samenstelling:

De raad van mede-eigendom zal samengesteld zijn uit drie raadsleden, met name: 1 voorzitter en 2 bijzitters.

b) Mandaat:

Het mandaat van de raadsleden zal in geen geval 3 maatschappelijke jaren te boven gaan. Het mandaat van de raadsleden zal onderworpen zijn aan de wettelijke bepalingen betreffende de lastgeving, zodat hun mandaat te allen tijde ad nutum beëindigd kan worden. De raadsleden zullen zelf te allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die zij te kennen geven aan de algemene vergadering. Het mandaat van de raadsleden zal onbezoldigd

worden uitgeoefend.

c) Aansprakelijkheid:

De raad van mede-eigendom zal niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor haar taken van bijstand en toezicht, tenzij in geval van zware fout, bedrog of overschrijding van bevoegdheid.

d) Vergadering:

De raad van mede-eigendom vergadert op schriftelijke uitnodiging van haar voorzitter, over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda gegrepen punten kan slechts worden beraadslaagd en besloten wanneer alle raadsleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en daartoe met eenparigheid van stemmen beslissen.

De raad van mede-eigendom vergadert op de zetel van de vereniging of binnen dezelfde provincie, op een andere in de uitnodiging aangewezen locatie. De uitnodiging tot vergaderen, die de datum het uur, de locatie en de agenda van de vergadering omvat, mag door de voorzitter aan de bijzitters verstuurd worden, bij post, per fax of per e-mail, minstens vijf dagen voor de voorziene datum.

De raadsleden mogen zich op de vergadering van de raad van mede-eigendom slechts laten vertegenwoordigen voor een in het bijzonder aangewezen taak en voor een in het bijzonder beperkte termijn.

De raad van mede-eigendom zal geldig beraadslagen wanneer de meerderheid van haar raadsleden aanwezig of vertegenwoordigd is. De raad van mede-eigendom zal beslissingen nemen met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde raadsleden. In geval van staking van stemmen zal de stem van haar voorzitter doorslaggevend zijn.

De raad van mede-eigendom zal notulen opmaken van haar beslissingen, ondertekend door al haar aanwezige of vertegenwoordigde raadsleden.

e) Relatie tot de syndicus:

De raad van mede-eigendom mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die zij voor de uitoefening van haar opdracht nuttig acht.

De raad van mede-eigendom kan, nadat zij 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.

f) Relatie tot de algemene vergadering:

De raadsleden mogen elke algemene vergadering bijwonen, en hierop het woord nemen.

De raad van mede-eigendom zal de notulen van haar beslissingen voorleggen aan en toelichten op de algemene

jaarvergadering.

Indien een raad van mede-eigendom werd ingericht, is deze bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen, ingeval van overlijden, afwezigheid, ontslag of tekortkomingen van de syndicus.

AFDELING 8 HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 51 Vaststelling huishoudelijk reglement

51.1 De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

51.2 De bouwheer kan een dergelijk reglement opstellen.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

51.3 Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 52 Kennisgeving en tegenwerpelijheid

Indien een huishoudelijk reglement wordt opgesteld, wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de bouwheer, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de bouwheer respectievelijk van de syndicus.

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

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

De bepalingen van het huishoudelijk reglement zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

ALGEMENE BEPALINGEN

1) Deze basisakte vormt een geheel met het reglement van mede-eigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, moeten uitdrukkelijk vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene

vergadering van de mede-eigenaars.

2) Eenheid van akte

Overeenkomstig artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat bevestigen de comparanten uitdrukkelijk dat de akten waarnaar in deze akte of haar eventuele bijlagen verwezen zou worden, en deze akte, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

3) Keuze van woonplaats

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de private kavel waarvan hij eigenaar is.

4) Kosten

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de private kavels in dit gebouw.

5) Postinterventiedossier

De postinterventiedossiers die door de coördinator-verwezenlijking worden overgedragen, worden door deze laatste onderverdeeld in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van het bouwwerk in gedwongen mede-eigendom en de gedeelten die betrekking hebben op de private delen van het bouwwerk.

De mede-eigenaars, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers vertrouwen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van het bouwwerk in gedwongen mede-eigendom toe aan de syndicus in overeenstemming met artikel 49bis van het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen. Dit postinterventiedossier zal ter beschikking zijn op het kantoor van de syndicus van de Vereniging van mede-eigenaars waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd.

De verplichting tot het overhandigen van het postinterventiedossier tussen de opeenvolgende eigenaars van private, wordt aldus beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen private delen.

SLOTVERKLARINGEN

Ontslag van ambtshalve inschrijving

De heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

Bevestiging van identiteit

De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten

hem werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt ondergetekende notaris dat voor de natuurlijke personen de namen, voornamen, datum en plaats van geboorten en voor de rechtspersonen de benaming, de oprichtingsdatum en de maatschappelijke zetel, overeenstemmen met de gegevens vermeld in de officiële stukken.

Ventôsewet

De comparanten erkennen dat de werkende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 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 mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De comparanten 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 aanvaardden.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00)

Voorlezing - toelichting

De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen vóór het verlijden dezer, namelijk op 9 mei 2015.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeeld ontwerp van de akte.

De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE

Verleden te Hasselt, op datum als voormeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten, met ons, notaris, deze akte ondertekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd zevenenveertig bladen en geen verzendingen.

Te Hasselt, 1^{ste} kantoor op 30 juni 2015

Register oba 5 Boek 000 Blad 000 Vak 9548

Ontvangen: Vijftig euro.(50,00 euro)

Hypotheekrelaas

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van Hasselt 1

Op 24 juni 2015

Ref: 70-T-24/06/2015-05480

Bedrag: Zevenhonderdenvier euro en drieëntwintig cent.(704,23 euro)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT.

