

Het jaar negentien

De veertiende februari

Voor ons, Meester Chris Celis, notaris te Brasschaat

Is verschenen :

De "Vereniging van Mede-Eigenaars van de residentie te Stabroek, Parklaan 11-17", binnen het rechtsgebied Antwerpen ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 0839.038.122; waarvan de statuten werden opgemaakt door notaris Joseph Roevens te Brasschaat op vijf juli negentienhonderd achtenzeventig; en die rechtspersoonlijkheid verwierf :

- door de overschrijving van die statuten op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op zevenentwintig juli daarna, deel 7618 nummer 11,

- én de overdracht van een eerste privatieve kavel bij akte verleden voor notaris Joseph Roevens te Brasschaat op drie augustus negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op elf augustus daarna, deel 7626 nummer 3;

Deze Vereniging van Mede-Eigenaars heeft haar zetel in de volgende residentie :

GEMEENTE STABROEK : De residentie bestaat uit : een gelijkvloers met twee verdiepingen, bestaande in totaliteit uit twaalf appartementen **op en met grond gelegen Parklaan 11-17, volgens titel** ten kadaster gekend onder de eerste afdeling sectie E nummer 0318S3 voor een oppervlakte van negenhonderd vierenvijftig vierkante meter (954m²), blijkens een uittreksel uit de kadastrale legger van eenentwintig september tweeduizend zeventien, ten kadaster gekend onder de eerste afdeling sectie E Nummer 0318F4P0000 voor eenzelfde oppervlakte.

Deze Vereniging van Mede-Eigenaars wordt alhier vertegenwoordigd door haar Syndicus, benoemd bij besluit van de Bijzondere Algemene Vergadering van vijftentwintig oktober tweeduizend veertien, blijkens de daarvan opgemaakte notulen, waarvan kopie gehecht blijft aan de onderhavige akte;

met name De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "VERHELST BEHEER", met maatschappelijke zetel te 2960 Brecht, Handelslei 42, ingeschreven in het Rechtspersonenregister te Antwerpen onder het ondernemingsnummer 0542.539.113, opgericht bij akte verleden voor notaris Peter Geeraerts te Brasschaat op zevenentwintig november tweeduizend dertien, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twee december daarna, onder nummer 13307264,

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hal, ingemaakte kast, bergkast, keuken, woonkamer, badkamer, bergplaats en twee slaapkamers, waarvan één met terras; en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënzeventig/duizendsten (73/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één/zesde van en in de gemeenschappelijke delen van het gedeelte van het appartementsgebouw, waarin het gelegen is.

In de ondergrondse garage achter het hoofdgebouw :

De garage "4" (Partitienummer P0009), omvattend :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien/duizendsten (14/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en twee eenheden van en in de gemeenschappelijke delen van de ondergrondse garage.

Eigendomssoorsprong

Op een jaar geleden

Eigenaar aldus van in totaal : zeventachtig/duizendsten (87/1.000).

Dit betreft de verkoop van een huurovereenkomst.

Eigenaar van :

In het APPARTEMENTSGEBOUW :

Het appartement op de eerste verdieping, gemerkt B1L (Partitienummer: P0005), omvattend:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hal, ingemaakte kast, badkamer, bergkast, keuken, woonkamer, bergplaats en twee slaapkamers met terras;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënzeventig/duizendsten (73/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één/zesde van en in de gemeenschappelijke delen

van het gedeelte van het appartementsgebouw, waarin het gelegen is.

In de ondergrondse garage achter het hoofdgebouw :

De garage "11" (Partitienummer P0005), omvattend :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zes/duizendsten (6/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één eenheid van en in de gemeenschappelijke delen van de ondergrondse garage.

Eigendomssoorsprong :

Eigenaar aldus van in totaal : negenzeventig/duizendsten (79/1.000).

Eigenaar van :

In het APPARTEMENTSGEBOUW :

Het appartement op de tweede verdieping, gemerkt A2L (Partitienummer: P0010), omvattend:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hal, ingemaakte kast, badkamer, woonkamer, keuken met terras en twee slaapkamers, waarvan één met terras;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënzeventig/duizendsten (73/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één/zesde van en in de gemeenschappelijke delen van het gedeelte van het appartementsgebouw, waarin het gelegen is.

In de ondergrondse garage achter het hoofdgebouw :

De garage "9" (Partitienummer P0010), omvattend :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zes/duizendsten (6/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één eenheid van en in de gemeenschappelijke delen van de ondergrondse garage.

Eigendomssoorsprong :

Eigenaar aldus van in totaal : negenenzeventig/duizendsten
(79/1.000).

}
:
}

Eigenaar van :

In het APPARTEMENTSGEBOUW :

**Het appartement op de tweede verdieping, gemerkt B2L
(Partitienummer: P0012), omvattend:**

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hal,
ingemaakte kast, badkamer, kookhoek, bergkamer, woonkamer,
en twee slaapkamers met terras;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
drieënzeventig/duizendsten (73/1.000) van en in de
gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder
de grond en één/zesde van en in de gemeenschappelijke delen
van het gedeelte van het appartementsgebouw, waarin het
gelegen is.

In de ondergrondse garage achter het hoofdgebouw :

De garage "6" (Partitienummer P0012), omvattend :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage
zelf;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zes/duizendsten (6/1.000) van en in de gemeenschappelijke
delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één
eenheid van en in de gemeenschappelijke delen van de
ondergrondse garage.

Eigendomssoorsprong :

Eigenaar aldus van in totaal : negenenzeventig/duizendsten
(79/1.000).

Eigenaar van :

In het APPARTEMENTSGEBOUW :

Het appartement op de eerste verdieping, gemerkt A1R (Partitienummer: P0006), omfattend:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hal, ingemaakte kast, badkamer, bergkast, keuken, woonkamer, bergplaats en twee slaapkamers met terras;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënzeventig/duizendsten (73/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één/zesde van en in de gemeenschappelijke delen van het gedeelte van het appartementsgebouw, waarin het gelegen is.

In de ondergrondse garage achter het hoofdgebouw :

De garage "10" (Partitienummer P0006), omfattend :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zes/duizendsten (6/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één eenheid van en in de gemeenschappelijke delen van de ondergrondse garage.

Eigendomsorsprong :

Eigenaar aldus van in totaal : negenzeventig/duizendsten (79/1.000).

In het APPARTEMENTSGEBOUW :

Het appartement op het gelijkvloers, gemerkt AGL (Partitienummer: P0004), omfattend:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hal, ingemaakte kast, badkamer, keuken, woonkamer en twee slaapkamers;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënzeventig/duizendsten (73/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één/zesde van en in de gemeenschappelijke delen van het gedeelte van het appartementsgebouw, waarin het gelegen is.

In de ondergrondse garage achter het hoofdgebouw :

***De garage "8" (Partitienummer P0004),** omvattend :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zes/duizendsten (6/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één eenheid van en in de gemeenschappelijke delen van de ondergrondse garage.

***De garage "15" (Partitienummer P0013),** omvattend :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht/duizendsten (8/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van gans het eigendom, waaronder de grond.

Eigendomssoorsprong

Eigenaar aldus van in totaal : zeventachtig/duizendsten (87/1.000).

In de ondergrondse garage achter het hoofdgebouw :

***De garage "2" (Partitienummer P0014),** omvattend :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien/duizendsten (14/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en twee eenheden van en in de gemeenschappelijke delen van de ondergrondse garage.

***De garage "14" (Partitienummer P0014),** omvattend :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zes/duizendsten (6/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één

eenheid van en in de gemeenschappelijke delen van de ondergrondse garage.

Eigendomssoorsprong

Eigenaar aldus van in totaal : twintig/duizendsten (20/1.000).

Eigenaar van :

In het APPARTEMENTSGEBOUW :

Het appartement op het gelijkvloers, gemerkt BGR (Partitienummer: P0001), omvattend:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hal, ingemaakte kast, badkamer, kookhoek, living en twee slaapkamers;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënzeventig/duizendsten (73/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één/zesde van en in de gemeenschappelijke delen van het gedeelte van het appartementsgebouw, waarin het gelegen is.

In de ondergrondse garage achter het hoofdgebouw :

De garage "13 (Partitienummer P0001), omvattend :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zes/duizendsten (6/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één eenheid van en in de gemeenschappelijke delen van de ondergrondse garage.

Eigendomssoorsprong :

Eigenaar aldus van in totaal : negenenzeventig/duizendsten (79/1.000).

Eigenaar van :

In het APPARTEMENTSGEBOUW :

Het appartement op het gelijkvloers, gemerkt B1R (Partitienummer: P0007), omvattend:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom : hal, ingemaakte kast, badkamer, bergkast, keuken, woonkamer, bergplaats en twee slaapkamers met terras;
en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënzeventig/duizendsten (73/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één/zesde van en in de gemeenschappelijke delen van het gedeelte van het appartementsgebouw, waarin het gelegen is.

In de ondergrondse garage achter het hoofdgebouw :

De garage "1" (Partitienummer P0007), omvattend :

1) in privatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf;
en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien/duizendsten (14/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één eenheid van en in de gemeenschappelijke delen van de ondergrondse garage.

Eigendomssoorsprong :

Eigenaar aldus van in totaal : zevenentachtig/duizendsten (87/1.000).

=> Zodat aanwezig, of vertegenwoordigd waren, in de onverdeelde delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, in totaal : zeshonderd zesenzeventig/duizendsten (676/1.000).

2.3 afwezig en niet vertegenwoordigd waren, de hiernagenoemde mede-eigenaars, bezittende het getal onverdeelde delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, vermeld achter hun naam :

Eigenaar van :

In het APPARTEMENTSGEBOUW :

Het appartement op de eerste verdieping, gemerkt ALL (Partitienummer: P0008), omvattend:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hal, ingemaakte kast, bergkast, badkamer, keuken, woonkamer, bergplaats en drie slaapkamers, waarvan twee met terras; en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: drieënzeventig/duizendsten (73/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één/zesde van en in de gemeenschappelijke delen van het gedeelte van het appartementsgebouw, waarin het gelegen is.

In de ondergrondse garage achter het hoofdgebouw :

De garage "7" (Partitienummer P0008), omvattend :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: zes/duizendsten (6/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één eenheid van en in de gemeenschappelijke delen van de ondergrondse garage.

Eigendomssoorsprong :

Eigenaar aldus van in totaal : negenenzeventig/duizendsten (79/1.000).

Eigenaar van :

In het APPARTEMENTSGEBOUW :

Het appartement op de tweede verdieping, gemerkt B2R (Partitienummer: P0011), omfattend:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hal, ingemaakte kast, badkamer, kookhoek, bergkamer, woonkamer, en twee slaapkamers met terras;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënzeventig/duizendsten (73/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één/zesde van en in de gemeenschappelijke delen van het gedeelte van het appartementsgebouw, waarin het gelegen is.

In de ondergrondse garage achter het hoofdgebouw :

De garage "3" (Partitienummer P0011), omfattend :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien/duizendsten (14/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en twee eenheden van en in de gemeenschappelijke delen van de ondergrondse garage.

Eigendomsoorsprong :

Eigenaar aldus van in totaal : zeventachtig/duizendsten (87/1.000).

Eigenaar van :

In het APPARTEMENTSGEBOUW :

Het appartement op het gelijkvloers, gemerkt AGR (Partitienummer: P0003), omfattend:

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hal, ingemaakte kast, badkamer, bergplaats, woonkamer en twee slaapkamers;

en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënzeventig/duizendsten (73/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één/zesde van en in de gemeenschappelijke delen van het gedeelte van het appartementsgebouw, waarin het gelegen is.

In de ondergrondse garage achter het hoofdgebouw :

De garage "5" (Partitienummer P0003), omfattend :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf;
en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zes/duizendsten (6/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één eenheid van en in de gemeenschappelijke delen van de ondergrondse garage.
Eigendomssoorsprong :

Eigenaar aldus van in totaal : negenzeventig/duizendsten (79/1.000).

Eigenaar van :
In het APPARTEMENTSGEBOUW :
Het appartement op het gelijkvloers, gemerkt BGL (Partitienummer: P0002), omfattend:
1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hal, ingemaakte kast, badkamer, bergplaats, woonkamer en twee slaapkamers;
en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënzeventig/duizendsten (73/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één/zesde van en in de gemeenschappelijke delen van het gedeelte van het appartementsgebouw, waarin het gelegen is.
In de ondergrondse garage achter het hoofdgebouw :
De garage "12" (Partitienummer P0002), omfattend :
1) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf;
en 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zes/duizendsten (6/1.000) van en in de gemeenschappelijke delen van de ganse eigendom, waaronder de grond en één eenheid van en in de gemeenschappelijke delen van de ondergrondse garage.

Eigendomssoorsprong :

Eigenaar aldus van in totaal : negenzeventig/duizendsten (79/1.000).

=> Zodat afwezig, en niet vertegenwoordigd waren, in de onverdeelde delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, in totaal : driehonderd vierentwintig/duizendsten (324/1.000).

2.4 deze buitengewone Algemene Vergadering op geldige wijze, en overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen werd samengeroepen door de Syndicus, blijkens de brieven tot oproeping verstuurd op drieëntwintig september tweeduizend vijftien.

2.5 deze buitengewone Algemene Vergadering blijkens de brieven tot oproeping diende te beraadslagen en te besluiten over volgende agenda :

Wijziging van de statuten conform de wet van twee juni tweeduizend en tien op de appartementseigendom onder Hoofdstuk II. - Reglement van mede-eigendom zodat deze in de toekomst als volgt zal luiden:

2.3 REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM :

2.3.1 Inleiding :

2.3.1.1 Beginselen :

In overeenstemming met de bepalingen van artikel 577-4 §1 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten :

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten.

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

3° de bedingen en sancties met betrekking tot de niet betaling van de lasten.

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

2.3.1.2 De Vereniging van Mede-Eigenaars :

1) RECHTSPERSOONLIJKHEID :

Deze akte, die de statuten omvat van de Vereniging van Mede-Eigenaars, zal overeenkomstig artikel 1 van de HypotheekWet, worden overgeschreven in de registers van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. Deze statuten krijgen na overschrijving uitwerking vanaf het ogenblik minstens één privaatieve kavel wordt vervreemd. De

hierna twee aangehaalde voorwaarden dienen vervuld te zijn wat de vervreemding betreft: het eigendomsrecht dient te zijn overgedragen en de overeenkomst dient vaste datum te hebben. Overeenkomstig de Wet verkrijgt de Vereniging van Mede-Eigenaars vanaf dat ogenblik rechtspersoonlijkheid.

2) RECHTSVORM :

De Vereniging van Mede-Eigenaars is een privaatrechtelijke rechtspersoon met burgerlijk doel.

3) NAAM :

De Vereniging van Mede-Eigenaars draagt dan de benaming : **"Vereniging van Mede-Eigenaars van de residentie te 2940 Stabroek, Parklaan 11-17"** of in het kort **"VME van de residentie te Stabroek, Parklaan 11-17"**.

4) ZETEL :

De zetel van de Vereniging van Mede-Eigenaars is gevestigd in deze residentie, meer bepaald **Stabroek, Parklaan 11-17**.

5) ONDERNEMINGSNUMMER :

De Vereniging van Mede-Eigenaars is er als rechtspersoon toe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete, en voor akten van rechtspleging zelf op straffe van onontvankelijkheid.

De aanvraag van haar ondernemingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen, zal geschieden, op verzoek van de ondergetekende notaris - ter gelegenheid van de neerlegging ter overschrijving van de onderhavige statuten in de registers van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

6) DOEL :

Het doel van de Vereniging van Mede-Eigenaars bestaat uitsluitend in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

7) DUUR :

De Vereniging van Mede-Eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

8) VERMOGEN :

De Vereniging van Mede-Eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel.

9) BOEKJAAR :

Het **boekjaar** van de Vereniging van Mede-Eigenaars loopt van **één juli tot dertig juni**.

10) VOORWERP VAN DE UITVOERING VAN VEROORDELINGEN :

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 uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van diens aandeel in stemrechten op de Algemene Vergadering terzake het voorwerp van de veroordeling.

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

11) RECHTSVORDERINGEN :

De Vereniging van Mede-Eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

12) ONTBINDING EN VEREFFENING :

A) DE ONTBINDING:

De Vereniging van Mede-Eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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

De Algemene Vergadering kan de Vereniging alleen ontbinden bij éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de Vereniging van Mede-Eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

B) DE VEREFFENING:

De Vereniging van Mede-Eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden Vereniging van Mede-Eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niets anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de Algemene Vergadering de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de Algemene Vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de Syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de Vereniging van Mede-Eigenaars.

De sluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgesteld, die overgeschreven wordt in de registers van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte bevat:

a) de plaats, door de Algemene Vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de Vereniging van Mede-Eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard.

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

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van de mede-eigenaars, de Syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving in de registers van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie

2.3.2 Beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten :

2.3.2.1 Privatieve delen :

1) BEGINSELEN :

A) De mede-eigenaars hebben het genot en gebruik van hun respectieve privatieve kavels binnen de perken vastgesteld door de Wet, dit reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde én de regelmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering.

B) Het is de mede-eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen deze residentie, te wijzigen.

Het is de mede-eigenaars wel toegestaan de interne verdeling van hun privatieve kavel te wijzigen, maar op eigen kost en verantwoordelijkheid, en mits naleving van de bepalingen van dit reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde, de regelmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering, én de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening.

2) BESTEMMING :

A) BEWONING EN GEBRUIK :

A.1. Bewoning :

- De appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning mogen maximaal bewoond worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de inrichting en de oppervlakte van deze appartementen. Wanneer een appartement bestemd voor privé-bewoning betrokken wordt door een groter aantal personen, en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan de Algemene Vergadering beslissen dat, in afwachting van het beëindigen van deze toestand, de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze verhoogd wordt.

- In de appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning wordt het houden van huisdieren gedoogd in zoverre de mede-bewoners hierdoor geen geur- of geluidshinder ondervinden. Wanneer het houden van een huisdier aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan de Algemene Vergadering beslissen dat de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar in deze gemeenschappelijke lasten voor de duur van het houden van het betrokken huisdier op forfaitaire wijze verhoogd

wordt. Wanneer het houden van een huisdier geur- of geluidshinder doet ontstaan, dan kan de Algemene Vergadering beslissen dat het betrokken huisdier niet langer gedoogd wordt en dat de betrokken mede-eigenaar dit huisdier uit de residentie dient te verwijderen, eventueel zelfs op straffe van een dwangsom van tien Euro (€ 10) per dag vertraging, geïndexeerd op basis van de index der consumptieprijzen heden in voege. Dit alles onverminderd het recht van de Algemene Vergadering, te beslissen het betrokken huisdier te laten weghalen door de maatschappij voor dierbescherming.

A.2. Gebruik :

- Algemeen :

Elke gebruiksvorm dient de rust en de veiligheid van de bewoners van de residentie evenals de esthetiek en de globale harmonie van de residentie, te waarborgen.

- Vensters :

.Ter afscherming van de vensters der appartementen is het aan de straatzijde enkel toegestaan gordijnen / stores / lamellen aan te wenden die van witte kleur zijn en de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken.

Ter afscherming van de vensters der appartementen is het slechts toegelaten vliegenramen, rolluiken en/of zonneblinden te plaatsen van een door de Syndicus aangegeven type en kleur, eenvormig voor de hele residentie.

- Terrassen :

.De eigenaars van de appartementen zullen instaan voor het onderhoud van hun terrassen, met inachtnaam van de esthetiek en de globale harmonie.

De Syndicus dient daarop toezicht uit te oefenen gezien een verwaarloosd aspect schade kan berokkenen aan de waarde en het genot van al de private kavels en van de gehele residentie.

Zo een eigenaar inzake onderhoud in gebreke blijft, kan de Syndicus, één maand na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, de betrokken terrassen doen onderhouden op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar.

.Tot verlichting van de terrassen is het slechts toegelaten vaste verlichtingselementen te plaatsen van een door de Syndicus aangegeven type en formaat én op een door de Syndicus aangegeven plaats, eenvormig voor de gehele residentie.

.Ter verfraaiing van de terrassen is het steeds toegelaten bloem- of plantenbakken te bevestigen aan de binnenzijde van de terrasleuning. Het is slechts toegelaten bloem- of plantenbakken te bevestigen aan de buitenzijde van de terrasleuning, mits specifieke toelating van de Syndicus, met het oog op de veiligheid en de eenvormigheid van de gehele residentie.

.Het is verboden op de terrassen beplanting in vaste grond aan te brengen of een grasperk aan te leggen.

- Ondergrondse parkeerplaatsen :

.Bij ontstentenis van een andersluidend besluit van de Algemene Vergadering genomen met de wettelijk voorziene meerderheid van stemmen, wordt het gebruik van de parkeerplaatsen onderworpen aan de navolgende algemene reglementen:

.De parkeerplaatsen mogen enkel gebruikt worden voor het stallen van voertuigen op luchtbanden die door hun afmetingen de afgebakende grenzen van de parkeerplaats niet overschrijden en die een maximaal gewicht hebben van tweeduizend achthonderd kilogram.

.De gebruikers van de parkeerplaatsen dienen zich te schikken naar de exploitatiereglementen en -voorwaarden opgelegd door de bevoegde overheden.

.Er mogen in de parkeerplaatsen slechts gevaarlijke of brandbare stoffen gebruikt of opgeslagen worden in zoverre zij zich bevinden in de normale brandstofvergaarbak van de gestalde wagens, én zij niet bijzonder vergunningplichtig zijn.

.De toegangsweg naar en de manoeuvreerruimte voor de parkeerplaatsen dient steeds vrij te blijven, zodat het te allen tijde verboden is daar voertuigen of andere voorwerpen te laten staan, zelfs tijdelijk. Het wassen van wagens is er echter toegelaten voor zover dit geen hinder met zich brengt voor de medegebruikers.

.De rust en de veiligheid van de bewoners van de residentie dient door de gebruikers van de parkeerplaatsen gewaarborgd te blijven, aldus zal op de toegangsweg naar en de manoeuvreerruimte voor de parkeerplaatsen slechts een stapvoetse snelheid toegestaan zijn, en zal het te allen tijde verboden zijn motoren nutteloos te laten draaien of gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen of van een vrije uitlaatbuis.

.Bij eventuele ongevallen zal de wegcode naar analogie toegepast worden.

- Naamplaatjes :

Het is de eigenaars en/of bewoners verboden buiten hun privaatieve kavels eigenhandig naamplaatjes aan te brengen.

Op hun verzoek zal de Syndicus, deze, met oog voor eenvormigheid, bevestigen of doen bevestigen op de deuren der privaatieve kavels, aan de bel, op de brievenbus en/of in de lift.

- Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie :

Bij ontstentenis van een andersluidend besluit van de Algemene Vergadering genomen met de wettelijk voorziene meerderheid van stemmen, is het bevestigen van antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van

zon- of windenergie, aan de buitenmuur of op het terras van een privaatieve kavel, niet toegelaten.

De Algemene Vergadering kan slechts andersluidend besluiten na advies van de oorspronkelijke architect of een door de Syndicus aangewezen architect.

Bij andersluidend besluit dienen de toegelaten antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie - mits naleving van de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening - bevestigd te worden op de door voorschreven architect aangegeven plaats.

- Toestellen voor airconditioning :

Het bevestigen van toestellen voor airconditioning aan de buitenmuur of op het terras van een privaatieve kavel, is slechts toegelaten indien :

.deze toestellen de maximumnorm van vijftig DBA niet overschrijden;

.de bevestiging van deze toestellen onderworpen werd aan het advies van de oorspronkelijke architect of een door de Syndicus aangewezen architect;

.deze toestellen bevestigd worden op een door voorschreven architect aangegeven plaats.

- Aansprakelijkheid :

Elke eigenaar of bewoner die gebruik maakt van een privaatief deel op zulkdanige wijze dat daardoor schade berokkend wordt aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privaatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door dit gebruik.

B) INRICHTINGEN EN ACTIVITEITEN :

B.1. Algemeen :

- Het is in geen geval toegelaten in deze residentie lokalen aan te wenden voor :

.het vestigen van inrichtingen opgenomen in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2,14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

.het vestigen van een horecazaak.

- Het is slechts na goedkeuringsbesluit van de Algemene Vergadering genomen met de wettelijk voorziene meerderheid van stemmen, toegelaten in deze residentie lokalen aan te wenden voor het vestigen van inrichtingen of het uitvoeren van activiteiten onderworpen aan de voorafgaandelijke meldings- of vergunningsplicht zoals bedoeld in het Milieuvergunningsdecreet en VLAREM.

B.2. In appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning :

Voor deze appartementen is toelaatbaar :

- in het algemeen : de gedeeltelijke aanwending voor de uitoefening van een vrij beroep of een kantooractiviteit;

- en in het bijzonder op de gelijkvloerse verdieping : de gedeeltelijke aanwending voor een commerciële activiteit; Deze toelaatbaarheid blijft echter steeds afhankelijk van :

- de verenigbaarheid met de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening;
- het niet, door de aard van het beroep of de activiteit, berokkenen van ernstige hinder of nadeel aan de medebewoners, bijvoorbeeld door het niet stroken met de hygiëne of de gangbare moraal of door het aantrekken van een overmatige toeloop van cliënteel.

Wanneer een appartement dat naar inrichting bestemd is voor privé-bewoning gedeeltelijk aangewend wordt voor de uitoefening van een vrij beroep, een kantoor- of commerciële activiteit, en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan de Algemene Vergadering beslissen dat, in afwachting van het beëindigen van deze toestand, de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze verhoogd wordt.

C) PUBLICITEIT :

C.1. Algemeen :

Slechts deze vormen van publiciteit zijn toegelaten :

- deze die verenigbaar zijn met de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening;
- deze die zich bevinden aan de binnenzijde van een privaatieve kavel achter het raam en maximaal twintig procent van de glasoppervlakte in beslag nemen;
- deze die zich bevinden aan de buitenmuur van een privaatieve kavel binnen de grenzen van de betrokken privaatieve kavel, bepaald door de binnenzijde van de zijmuren, de bovenzijde van de ondervloerplaat en de onderzijde van de plafondplaat.

C.2. Lichtreclame :

Lichtreclame is slechts toegelaten indien :

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

C.3. Vrij beroep :

De beoefenaar van een vrij beroep die zijn praktijk uitoefent in het gebouw mag, op de inkomdeur van zijn eigen privaatieve kavel en op de gemeenschappelijke inkomdeur van het betrokken gebouw, op een door de Syndicus aan te duiden plaats, een naamplaat aanbrenge die niet langer mag zijn dan veertig centimeter en niet hoger mag zijn dan vijfentwintig centimeter.

De Syndicus kan hem tevens toelaten om in de gemeenschappelijke inkomhal van het betrokken gebouw, evenals in de betrokken traphal en/of lift, de nodige

richtingaangevende plaatjes te bevestigen met het oog op het aanduiden van de praktijk.

C.4. Verkoop of verhuur :

Voor de verkoop of de verhuur van een privaatieve kavel is het steeds toegelaten een plakbrief aan te brengen aan het raam van de betrokken privaatieve kavel.

De Syndicus kan tevens toelaten om elders, op een door hem aangeduide plaats, een bijkomende plakbrief aan te brengen.

3) TOESTAAN VAN PERSOONLIJKE OF ZAKELIJKE RECHTEN :

A) BEGUNSTIGDE :

A.1. Een mede-eigenaar mag op zijn privaatieve kavel slechts persoonlijke rechten zoals huur of zakelijke rechten zoals recht van vruchtgebruik of bewoning toestaan aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de houder van deze rechten inzake de overdracht van rechten.

A.2. Elke overeenkomst die rechten toestaat dient het verbod te bevatten om zonder toelating van de mede-eigenaar over te gaan tot verdere overdracht van rechten.

B) RECHTEN EN PLICHTEN :

B.1. Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van de rechten aan de begunstigde van deze rechten kennisgeving te doen van de statuten van de residentie, van het reglement van interne orde en van het register der notulen van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars, en te bepalen dat de begunstigde onderworpen is aan de gemelde statuten, het gemeld reglement van interne orde en de regelmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering.

B.2. Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van de rechten aan de begunstigde ervan de verplichting op te leggen zich te verzekeren voor het huurderrisico en de verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere bewoners van de residentie en de bureu.

B.3. Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van deze rechten, de Syndicus onverwijld daarvan in te lichten, met mededeling van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde ervan. Dit om de Syndicus in staat te stellen om aan deze begunstigde - bij het in-gebreke-blijven van de mede-eigenaar - de nodige kennisgevingen te doen.

B.4. Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de statuten van de residentie, het reglement van interne orde en de regelmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering, na te leven, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door de in gebreke blijvende begunstigde,

wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde te doen, of wanneer hij niet, binnen de maand nadat hij in dat verband een tweede aangetekend schrijven van de Syndicus ontving, het toegestane persoonlijk of zakelijk recht verbreekt.

4) VRIJE TOEGANG :

A) Elke eigenaar, gebruiker en/of bewoner is verplicht te allen tijde aan de Syndicus vrije toegang te verlenen tot zijn privaatieve kavel, bewoond of niet, teneinde hem toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde echter dat het algemeen belang dit vereist en dat voorafgaandelijk een afspraak werd gemaakt.

B) Elke eigenaar, gebruiker en/of bewoner heeft de verplichting, ingeval van langdurige afwezigheid :

- hetzij de sleutel van zijn privaatieve kavel onder gezegelde omslag aan de Syndicus te overhandigen;
- hetzij de bewaarder van de sleutel aan de Syndicus bekend te maken;

De sleutel mag slechts uit gemelde omslag gehaald worden of van gemelde bewaarder opgevraagd worden ingeval het gebruik ervan wezenlijk noodzakelijk is.

Indien een eigenaar, gebruiker of bewoner gemelde verplichting niet zou nakomen, is hij aansprakelijk voor schade die tijdens zijn afwezigheid ontstaat en die door het nakomen van die verplichting had voorkomen kunnen worden.

C) Elke eigenaar, gebruiker en/of bewoner dient, desnoods zonder verwijl, toegang te verlenen tot zijn privaatieve kavel, aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan de gemeenschappelijke of de privaatieve delen van het gebouw.

De eigenaar, gebruiker en/of bewoner zal in deze geen recht hebben op een vergoeding ingeval van stoornis of ongemak; hij zal wel recht hebben op herstelvergoeding ingeval van materiële schade.

Met gezegde gemeenschappelijke delen van het gebouw worden onder meer bedoeld : de afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich binnen de privaatieve kavel bevinden.

Met gezegde privaatieve delen van het gebouw worden onder meer bedoeld : deze die andere mede-eigenaars toebehoren of zelfs deze die de eigenaar, gebruiker of bewoner van de privaatieve kavel in kwestie toebehoren, indien hij ten nadele van andere mede-eigenaars daaromtrent nalatig is.

5) WERKEN :

A) ALGEMEEN :

A.1. Bij het uitvoeren van werken aan privaatieve kavels :

- dienen steeds de voorschriften van stedenbouw en ruimtelijke ordening in acht genomen te worden;
- dient te allen tijde de veiligheid van de bewoners en gebruikers van de residentie gewaarborgd te worden;

- dient gestreefd te worden naar zo min mogelijk hinder voor de bewoners en gebruikers van de residentie;
- zal er te allen tijde overleg zijn, te goeder trouw, tussen de mede-eigenaar die de werken uitvoert of doet uitvoeren, de Syndicus en de andere mede-eigenaars;
- zal de Syndicus te allen tijde de werken mogen opvolgen en hierover informatie mogen opvragen bij de mede-eigenaar die de werken uitvoert of doet uitvoeren.

A.2. Individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren hebben het wettelijk en kosteloos recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemeenschappelijke delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar(s), bewoner(s) of gebruiker(s), van de betrokken privaatieve delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren, en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of - in voorkomend geval de Vereniging van Mede-Eigenaars - hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur ook waar deze zich in de gemeenschappelijke delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator ten minste twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan de Syndicus, per aangetekende zending met vermeld adres van de afzender, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur.

De Vereniging van Mede-Eigenaars kan beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij per aangetekende zending, de voormelde individuele mede-eigenaar of de operator op de hoogte brengt van haar voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van de aangetekende zending.

Op straffe van verval kan de Vereniging van Mede-Eigenaars, binnen de twee maanden na de ontvangst van de aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender, en dit op grond van een rechtmatig belang.

Een rechtmatig belang doet zich voor in de volgende situaties : er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemeenschappelijke delen van het gebouw; of de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemeenschappelijke delen, het gebruik van de gemeenschappelijke delen, de hygiëne of de veiligheid ervan; of uit de voorziene werken resulteert geen optimalisatie van infrastructuur; of de voorziene

werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars, bewoners of gebruikers.

A.3. Voor werken aan privaatieve kavels die de stevigheid, het comfort, de esthetiek of de globale harmonie van de residentie, in het gedrang zouden kunnen brengen, moet de eigenaar, gebruiker of bewoner vooraf de Syndicus hierover inlichten en deze de plannen van de voorgenomen werken voorleggen.

De Syndicus dient het advies te vragen van een door hem aangewezen architect, bij voorkeur deze betrokken bij de bouw van de residentie.

Het advies van de architect moet aan de eigenaar of bewoner worden meegedeeld binnen de twee maanden na het inlichten en voorleggen van plannen aan de Syndicus.

Wanneer een negatief advies werd verleend of geen advies werd verleend binnen de voormelde termijn van twee maanden, dan legt de Syndicus de zaak voor aan de Algemene Vergaderingen wordt de uitvoering der werken in elk geval geschorst tot de Algemene Vergadering haar instemming verleent met de wettelijk voorziene meerderheid van stemmen.

Wanneer een positief advies werd verleend of de instemming van de Algemene Vergadering werd bekomen, dan mag de eigenaar, gebruiker of bewoner op eigen kost en risico overgaan tot de uitvoering der werken.

A.4. Wanneer werken aan privaatieve kavels de verbondenheid van de privaatieve kavel met de gemeenschappelijke nuts- en/of distributieleidingen betreffen, moet de eigenaar, gebruiker of bewoner vooraf de Syndicus hierover inlichten en deze de plannen van de voorgenomen werken voorleggen.

Wanneer het resultaat van deze werken aanleiding kan geven tot een verhoging of een vermindering van de gemeenschappelijke lasten, dan zal de Syndicus aan de Algemene Vergadering voorstellen, de bijdrage voor de betrokken privaatieve kavel in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze te verhogen of te verminderen.

A.5. Wanneer noodzakelijke of dringende herstellingswerken dienen uitgevoerd te worden aan een privaatieve kavel, en de eigenaar, gebruiker of bewoner van deze privaatieve kavel nalaat deze werken uit te voeren, terwijl dit nalaten nadeel of schade aan de andere bewoners of aan de gemeenschappelijke delen zou kunnen toebrengen, kan de Syndicus deze eigenaar of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf deze noodzakelijke of dringende herstellingswerken doen uitvoeren door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar, gebruiker of bewoner.

B) BIJZONDER : SPLITSING OF SAMENVOEGING :

Het splitsen of samenvoegen van privaatieve kavels is slechts toegelaten mits goedkeuring van het betreffend

voorstel met de wettelijk voorziene meerderheid van stemmen binnen de Algemene Vergadering.

Bij het splitsen van privaatieve kavels worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de oorspronkelijke privaatieve kavels herverdeeld over de nieuwe privaatieve kavels; en bij het samenvoegen van privaatieve kavels worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de oorspronkelijke privaatieve kavels samengevoegd.

C) AANSPRAKELIJKHEID :

Elke eigenaar, gebruiker of bewoner die werken laat uitvoeren aan een privaatief deel en daardoor schade berokkent aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privaatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door deze werken.

2.3.2.2 Gemeenschappelijke delen :

1) BEGINSELEN :

A) De eigenaars, bewoners en gebruikers van privaatieve kavels hebben een **proportioneel recht** op het gebruik van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig de bestemming van deze gemeenschappelijke delen, overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke Wetgeving, dit reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde, de regelmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering, én in zoverre verenigbaar met de gelijkaardige rechten van de andere eigenaars, bewoners en gebruikers.

B) In deze residentie wordt er **van dit proportioneel recht** slechts als volgt **afgeweken** :

B.1. Nieuw gevestigde erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden :

Door de juridische verdeling van de residentie in privaatieve kavels, die in deze basisakte werd tot stand gebracht, ontstaan er erfdiensbaarheden en gemeenschappen uit de aard en de indeling van de residentie met zijn ganse infrastructuur.

Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de wil van de bouwheer, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van de residentie gemaakt wordt en in de overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven.

Dit geldt in het algemeen voor :

- de toegang tot de funderingen en de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;
- de toegang tot de gemeenschappelijke delen van leidingen en kanalen van alle aard in de ganse residentie;

- de lichten en zichten tussen de kavels onderling en tussen de kavels en de gemeenschappelijke delen;
- alle gemeenschappen die bestaan tussen privaatieve kavels onderling of tussen privaatieve kavels en gemeenschappelijke delen.

Dit geldt in het bijzonder voor :

De toegang - langs de daartoe voorziene luiken in de tuinen waarvan het uitsluitend genot en gebruik is toegekend aan de appartementen gelegen op de gelijkvloerse verdieping - tot de regenwaterputten, septische putten en de toezichtspullen, welke te allen tijde gegarandeerd dient te blijven voor de Syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer, uitvoerder van ruimings-, onderhouds- of herstellingswerken.

B.2. Uitsluitend genot en gebruik :

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hiernavermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken. Deze afwijking van het proportioneel recht van de mede-eigenaars op het gebruik van de gemeenschappelijke delen, wordt krachtens artikel 577-4 §1 lid 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek vermoed een erfdiensbaardheid te zijn.

In concreto gaat het om : de **voortuinen en achtertuinen**.

Deze tuinen dienen tot het uitsluitend genot en gebruik van de appartementen gemerkt *AGL, AGR, BGL, en BGR* gelegen op de gelijkvloerse verdieping.

Het uitsluitend genot en gebruik wordt slechts verleend onder de ontbindende voorwaarde van gebruik en uitvoering van werken zoals omschreven in deze statuten en in het reglement van interne orde.

Kaderend in dit uitsluitend genot en gebruik mogen de eigenaars van de appartementen gemerkt *AGL, AGR, BGL, en BGR* die het uitsluitend genot en gebruik genieten van en in de hun toegewezen tuin, met inachtnaame van de stedenbouwkundige voorschriften, de esthetiek en de globale harmonie, en zonder daarbij de andere mede-eigenaars overmatig te hinderen, een tuinhuis oprichten, met een maximale oppervlakte van twee meter op twee meter en - om het zicht hierop zoveel mogelijk te beperken - volledig omringd - tot aan de dakhoogte - met een natuurlijke haag.

De eigenaar van een gelijkvloerse privaatieve kavel, begunstigd met het uitsluitende genot en gebruik van een tuin, dient na voorafgaand schriftelijk verzoek van de eigenaar van een privaatieve kavel die zich bevindt geheel of gedeeltelijk boven zijn privaatieve kavel, het tijdelijk plaatsen, toe te staan, van een ladder of ladderlift, voor het uitvoeren van onderhouds-, herstellings-, of bouwwerken of voor het leveren of weghalen van roerende goederen. Wanneer een eigenaar of bewoner van een bovenliggende

privatieve kavel door zijn tijdelijk gebruik schade aanbrengt, dan dient deze eigenaar of bewoner die schade op zijn last en kosten te doen herstellen, bij gebrek echter aan herstel binnen de drie weken nadat de schade is ontstaan, mag de begunstigde van het uitsluitend genot en gebruik, het initiatief nemen om die schade op kosten van de eigenaar of bewoner te doen herstellen.

C) Het is de mede-eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de toepasselijke Wetgeving, dit reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde, of de regelmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering daarin voorzien.

2) BESTEMMING :

A) GEBRUIK :

A.1. Uitsluitend genot en gebruik :

A.1.1. Tuinen of terrassen op de vaste grond :

Wanneer, met het oog op de aanleg van een tuin of terras, aan de eigenaars, bewoners of gebruikers van bepaalde privatieve kavels, het uitsluitend genot en gebruik wordt toegekend van een gedeelte van de gemeenschappelijke vaste grond, dan gelden de volgende voorschriften :

- De eigenaars, bewoners of gebruikers van deze privatieve kavels zullen ieder voor het gedeelte van de gemeenschappelijke vaste grond waarvan zij het uitsluitend genot en gebruik hebben, alleen en op eigen kosten instaan voor de aanleg en het onderhoud, met inachtnaam van de esthetiek en de globale harmonie.

- De beplanting zal verplichtend bestaan uit sierplanten en uit laagbegroeiing opdat het uitzicht van de hoger gelegen appartementen geenszins zou gehinderd worden.

- De Syndicus dient toezicht uit te oefenen op de aanleg en het onderhoud gezien een verwaarloosd aspect schade kan berokkenen aan de waarde en het genot van al de privatieve kavels en van het gehele gebouw.

- Zo een eigenaar, gebruiker of bewoner inzake aanleg en onderhoud in gebreke blijft, kan de Syndicus deze eigenaar of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf in de aanleg of het onderhoud doen voorzien door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar of bewoner.

- Bij voortdurende kan de Syndicus zelfs aan de Algemene Vergadering voorstellen om, beslissend met de wettelijk voorziene meerderheid van stemmen, het uitsluitend genot en gebruik te ontnemen aan de in gebreke blijvende eigenaar, gebruiker of bewoner.

A.1.2. Tuinen of terrassen boven de plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw of op platte daken :

Wanneer, met het oog op de aanleg van een tuin of terras, aan de eigenaars, bewoners of gebruikers van bepaalde privatieve kavels het uitsluitend genot en gebruik wordt

toegekend van het geheel of een deel van een gemeenschappelijke plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw of van een gemeenschappelijk plat dak, dan gelden de volgende voorschriften :

- De eigenaars, bewoners of gebruikers van deze privaatieve kavels zullen ieder voor het geheel of het deel van de gemeenschappelijke plafondplaat van het ondergronds deel van het gebouw of van het gemeenschappelijk plat dak, waarvan zij het uitsluitend genot en gebruik hebben, alleen en op eigen kosten instaan voor de aanleg en het onderhoud, met inachtnaame van de esthetiek en de globale harmonie.

- Bij de aanleg van de tuin of het terras mag enkel gebruik gemaakt worden van sierplanten en mag het uitzicht van de hoger gelegen appartementen geenszins gehinderd worden.

- Het is verboden boven een gemeenschappelijke plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw diepwortelende beplanting aan te brengen.

- Het is verboden op een gemeenschappelijk plat dak beplanting in vaste grond aan te brengen of een grasperk aan te leggen.

- Ter verfraaiing van een terras op een gemeenschappelijk plat dak is het steeds toegelaten bloem- of plantenbakken te bevestigen aan de binnenzijde van de terrasleuning; het is echter slechts toegelaten bloem- of plantenbakken te bevestigen aan de buitenzijde van de terrasleuning, mits specifieke toelating van de Syndicus, met het oog op de veiligheid en de eenvormigheid van de gehele residentie.

- De Syndicus dient toezicht uit te oefenen op de aanleg en het onderhoud gezien een verwaarloosd aspect schade kan berokkenen aan de waarde en het genot van al de privaatieve kavels en van het gehele gebouw.

- Zo een eigenaar, bewoner of gebruiker inzake aanleg en onderhoud in gebreke blijft, kan de Syndicus deze eigenaar, bewoner of gebruiker bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf in de aanleg of het onderhoud doen voorzien door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar of bewoner.

- Bij voortduring kan de Syndicus zelfs aan de Algemene Vergadering voorstellen om, beslissend met de wettelijk voorziene meerderheid van stemmen, het uitsluitend genot en gebruik te ontnemen aan de in gebreke blijvende eigenaar, gebruiker of bewoner.

A.2. Gemeenschappelijk genot en gebruik :

A.2.1. Groenzones op vaste grond of boven plafondplaten van een ondergronds deel van het gebouw :

- Wanneer in de residentie een gemeenschappelijke groenzone voorzien is, dan mogen de eigenaars, bewoners of gebruikers der privaatieve kavels deze groenzone slechts betreden

indien zij daardoor de aanleg en de beplanting op generlei wijze beschadigen.

- De aanleg en het onderhoud van de gemeenschappelijke groenzone wordt verzorgd door een door de Syndicus aangewezen persoon.

A.2.2. Platte daken :

- Wanneer de residentie van een plat dak voorzien is, dan mogen de eigenaars, bewoners of gebruikers der privatieve kavels dit plat dak slechts betreden mits specifieke toelating van de Syndicus.

A.2.3. Meterruimtes en algemene water, elektriciteits- en gasmeters :

- De eigenaars, bewoners of gebruikers der privatieve kavels, mogen de meterruimte, waarin zich de meters bevinden die het verbruik van hun privatieve kavel aangeven, te allen tijde betreden.

- Ook de Syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van onderhouds- of herstellingswerken, mogen de meterruimte ten allen tijde betreden.

- Het is de eigenaars, bewoners of gebruikers der privatieve kavels echter verboden - tenzij omstandigheden dringend en noodzakelijke optreden vereisen - de toestand van de meters enigszins te wijzigen.

- Slechts de Syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van onderhouds- of herstellingswerken mogen deze toestand wijzigen.

- Het is de eigenaars, bewoners of gebruikers der privatieve kavels te allen tijde verboden enig voorwerp achter te laten in de meterruimte.

B) INRICHTINGEN EN ACTIVITEITEN :

- In de gemeenschappelijke delen mag geen inrichting worden gevestigd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2,14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

- Onder voorbehoud van nadere regelingen die in een reglement van interne orde kunnen worden voorzien, is het onder meer verboden in de gemeenschappelijke hallen, gangen, trapzalen of bordessen, de normale doorgang te hinderen door het uitvoeren van activiteiten of het achterlaten van voorwerpen.

- Een toegeving of een gedogen ten aanzien van een activiteit die met de normale bestemming van gemeenschappelijke delen onverenigbaar is, kan nooit als stilzwijgende instemming worden beschouwd, en kan aldus op ieder ogenblik worden herroepen.

3) WERKEN :

A) ALGEMEEN :

A.1. In beginsel kunnen werken aan de gemeenschappelijke delen enkel uitgevoerd worden na en volgens besluit van de

Algemene Vergadering genomen met de wettelijk voorziene meerderheid van stemmen.

A.2. De Syndicus dient er op toe te zien dat bij de uitvoering van de werken aan de gemeenschappelijke delen :

- te allen tijde de veiligheid van de bewoners en gebruikers van de residentie gewaarborgd wordt;
- er gestreefd wordt naar zo min mogelijk hinder voor de bewoners en gebruikers van de residentie.

B) UITSLUITEND GENOT EN GEBRUIK :

Betreffen de werken gemeenschappelijke delen waarvan het uitsluitend genot en gebruik werd toegekend aan de eigenaars, bewoners of gebruikers van bepaalde private kavels, dan kunnen deze uitgevoerd worden, in beginsel zonder dat de Algemene Vergadering daartoe besloten heeft, doch steeds mits inachtnaam van de voorwaarden gesteld voor het uitvoeren van werken aan private kavels, zoals voormeld.

C) BESTEMMINGSWIJZIGINGEN :

Betreffen de werken aan de gemeenschappelijke delen een bestemmingswijziging, waaronder ook begrepen het uitbreiden of beperken van een uitsluitend genot en gebruik, dan kunnen deze enkel uitgevoerd worden na en volgens besluit van de Algemene Vergadering daartoe genomen met de wettelijk voorziene meerderheid van stemmen.

D) BEWARING OF VOORLOPIG BEHEER :

In geval van hoogdringendheid kan de Syndicus als daad van bewaring of voorlopig beheer beslissen om zonder voorafgaandelijk besluit van de Algemene Vergadering, werken te laten uitvoeren door een aannemer van zijn keuze.

E) HERSTEL OF HEROPBOUW BIJ Vernieling :

E.1. Gedeeltelijke vernieling :

- De vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen zal beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk, indien de waarde van het gebouw of de groep van gebouwen na de vernieling minstens nog één/vierde bereikt van de waarde die het gebouw of de groep van gebouwen vertegenwoordigde voor de vernieling, waarbij voor het bepalen van gemelde waarde in geen van beide gevallen rekening gehouden mag worden met de waarde van de grond.

- De Algemene Vergadering kan met de wettelijk voorziene meerderheid van stemmen beslissen tot herstelling van het vernielde gedeelte.

E.2. Volledige vernieling :

- De vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen zal beschouwd worden als zijnde volledig, ingeval de waarde van het gebouw of de groep van gebouwen na de vernieling minder dan één/vierde bedraagt van de waarde die het gebouw of de groep van gebouwen vertegenwoordigde voor de vernieling, waarbij voor het bepalen van gemelde waarde in geen van

beide gevallen rekening gehouden mag worden met de waarde van de grond.

- De Algemene Vergadering kan mits met de wettelijk voorziene meerderheid van stemmen beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed.

- Indien de Algemene Vergadering niet de vereiste meerderheid van stemmen behaalt om te kunnen beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed, dan zal dit van rechtswege leiden tot het ophouden van de gedwongen mede-eigendom.

F) VERGOEDING :

Er ontstaat voor de eigenaars, bewoners of gebruikers geen recht op vergoeding wegens stoornis van genot en gebruik, bij uitvoering van reinigings-, onderhouds-, herstellings- of vernieuwingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen.

G) INITIATIEFRECHT VAN DE MEDE-EIGENAARS :

G.1. Algemeen :

Iedere mede-eigenaar kan aan de Algemene Vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

G.2. Dringende en noodzakelijke werken :

Wanneer bij Algemene Vergadering de daartoe vereiste meerderheid niet kan bekomen worden, en de gewenste werken dringend en noodzakelijk zijn, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om deze werken, zelfstandig, doch op kosten van de Vereniging van Mede-Eigenaars, te laten uitvoeren.

G.3. Nuttige werken :

Wanneer de Algemene Vergadering zich zonder gegronde reden verzet tegen de uitvoering van nuttige werken, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen deze werken, zelfstandig en op eigen kosten te laten uitvoeren.

2.3.3 De criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten (en de baten) / de bedingen en sancties met betrekking tot de niet betaling van de lasten :

2.3.3.1 Opsomming der lasten :

1) ALGEMEEN :

Zijn gemeenschappelijk, zonder dat deze opsomming restrictief mag worden geïnterpreteerd, alle lasten die betrekking hebben op :

- elke noodzakelijke of nuttige uitgave voor het beheer, het gebruik, de schoonmaak, het onderhoud, de herstelling, de eventuele vernieuwing en de verzekering van de gemeenschappelijke delen;

- elke noodzakelijke of nuttige uitgave voor de aanleg, het beheer, het gebruik, de schoonmaak en het onderhoud van de gemeenschappelijke groenzones;

- elke belasting, taks of retributie, die niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van de individuele mede-eigenaars worden gelegd;
- in het algemeen elke schuld en elke kost, gemaakt door of in het belang van de Vereniging van Mede-Eigenaars;
- in het bijzonder ook elke schuld en elke kost verbonden aan oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, en/of bodemsanering, wanneer dat onderzoek en/of die sanering - ingevolge het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming en de bijbehorende Uitvoeringsbesluiten - vereist is voor de overdracht van een privaatieve kavel;
- dit onverminderd het verhaalrecht dat de Vereniging van Mede-Eigenaars op basis van voorschreven Decreet en de bijbehorende Uitvoeringsbesluiten zou kunnen uitoefenen;
- en dit met uitzondering van de schulden en de kosten verbonden aan het onderzoek en/of de sanering - ingevolge voorschreven Decreet en de bijbehorende Uitvoeringsbesluiten - vereist voor de overdracht door de verschijner in deze, welke schulden en kosten door deze overdragende partij verschuldigd zijn;
- elke schadevergoeding door de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigd;
- elke kost verbonden aan een rechtsgeding ingespannen door of tegen de Vereniging van Mede-Eigenaars.

2) DE VERZEKERING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN :

A) ALGEMEEN :

Ten gunste van alle mede-eigenaars samen, dienen verzekeringspolissen, verder blokpolissen genoemd, afgesloten te worden, die de navolgende risico's dekken en waarin telkens de evenredigheidsregel zal uitgesloten zijn. Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van deze blokpolissen.

B) RISICO'S :

- Bij blokpolis dienen aldus verzekerd te worden, alle gemeenschappelijke en privaatieve delen, van het gehele gebouw of de gehele groep van gebouwen, met uitsluiting van de inboedel, doch met alle daarin aanwezige onroerende voorzieningen, zoals ook de lift, tegen zowel materiële schade als verlies van gebruik, door brand, bliksem, glasbreuk, voertuigen en vliegtuigen, ontploffing, storm, water, natuurramp, elektriciteitsstoornis en/of aanverwante gevaren.

- Bij blokpolis dienen de Vereniging van Mede-Eigenaars, de mede-eigenaars, de bewoners en de begunstigen van persoonlijke of zakelijke rechten, verzekerd te worden voor hun aansprakelijkheid wegens schade op grond van artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek, berokkend aan (andere) mede-eigenaars, bewoners, begunstigen van persoonlijke of zakelijke rechten, en derden.

C) VERZEKERD KAPITAAL EN VERZEKERAAR :

C.1. Basisverzekering :

- In beginsel zal de Algemene Vergadering het verzekerd kapitaal bepalen en een verzekeraar aanwijzen. De Syndicus zal de blokpolissen ondertekenen in uitvoering van de besluiten van de Algemene Vergadering.

- Vóór dat een eerste Algemene Vergadering heeft plaatsgevonden zal de verschijner in deze echter reeds het verzekerd kapitaal bepalen, een verzekeraar aanwijzen en de blokpolissen ondertekenen. De kopers van een private kavel verlenen de verschijner daartoe volmacht door het ondertekenen van hun aankoopakte.

- De Vereniging van Mede-Eigenaars dient de door de verschijner gesloten verzekering over te nemen, doch kan bij Algemene Vergadering te allen tijde beslissen tot het aanpassen van de verzekerde som of tot het aanwijzen van een andere verzekeraar.

- De kosten verbonden aan het verbreken van een bestaande blokpolis en het aangaan van een nieuwe zullen dan door de Vereniging van Mede-Eigenaars gedragen worden.

C.2. Bijkomende verzekering :

De mede-eigenaar die meent dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zal te allen tijde het recht hebben, zich op zijn kosten bijkomend te laten verzekeren, in aanvulling van de blokpolis.

In voorkomend geval zal alleen de betrokken mede-eigenaar recht hebben op de bijkomende vergoeding, die wegens deze aanvulling van de blokpolis zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrij over mogen beschikken.

D) PREMIES :

Bij nieuwbouw of vernieuwbouw, zijn de mede-eigenaars gehouden tot het betalen van hun aandeel in de verzekeringspremies vanaf de voorlopige oplevering.

Indien de bouwheer voor de periode na de voorlopige oplevering, premies betaald heeft lastens hun private kavel of hun aandelen in de gemeenschappelijk delen, zullen de betrokken mede-eigenaars deze premies pro rata temporis terugbetalen aan de bouwheer.

2.3.3.2 Voorziening voor lasten :

1) WERKKAPITAAL :

A) BEGRIP :

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

B) SAMENSTELLING :

B.1. Provisies :

Tot waarborg voor de betaling der periodieke gemeenschappelijke uitgaven, dienen de mede-eigenaars op eerste verzoek van de Syndicus - die vóór de eerste Algemene Vergadering de verschijner in deze of diens aangestelde zal zijn - een provisie te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars.

In beginsel zal deze provisie niet aangewend worden voor de effectieve betaling der periodieke gemeenschappelijke uitgaven.

B.2. Voorschotten :

Om in de effectieve betaling der periodieke gemeenschappelijke uitgaven te kunnen voorzien, dienen de mede-eigenaars maandelijks een voorschot, begroot bij besluit van de Algemene Vergadering, te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars.

Tot de Algemene Vergadering zelf het bedrag van het maandelijks voorschot heeft vastgesteld, wordt dit bepaald door de Syndicus - die vóór de eerste Algemene Vergadering de verschijner in deze of diens aangestelde zal zijn.

Betaling van de maandelijkse voorschotten houdt geenszins goedkeuring in van de jaarrekening of van de persoonlijke afrekening.

C) VRIJGAVE :

Het werkkapitaal kan vrijgemaakt worden bij beslissing van de Syndicus en mits zijn handtekening.

2) RESERVEKAPITAAL :

A) BEGRIP :

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

B) SAMENSTELLING :

B.1. Tot waarborg van of tot voorziening voor de betaling van de niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, kan de Algemene Vergadering te allen tijde beslissen tot de aanleg van een reservekapitaal, waartoe de mede-eigenaars dan een door haar begrote provisie of door haar begrote periodieke voorschotten dienen te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars.

B.2. De Vereniging van Mede-Eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen, waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De Vereniging van Mede-Eigenaars kan slechts mits de bij wet voorziene meerderheid van stemmen

beslissen om het verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

C) VRIJGAVE :

Zo een reservekapitaal werd aangelegd kan dit slechts vrijgemaakt worden nadat de Algemene Vergadering met een bij wet voorziene meerderheid van stemmen besloten heeft tot gehele of gedeeltelijke uitkering, en mits handtekening van de Syndicus én de voorzitter van de Algemene Vergadering.

2.3.3.3 *Verdeling van de lasten* :

1) ALGEMENE VERDEELSLEUTEL :

A) De gemene lasten worden gedragen door alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

Deze aandelen in de gemeenschappelijke delen zijn berekend zoals voormeld onder de hoofding "Basisakte".

B) In geval het eigendomsrecht van een privatieve kavel gesplitst is, hetzij door een onverdeeltheid, hetzij door een belastend zakelijk recht; dan is het aandeel in de gemene lasten voor die privatieve kavel hoofdelijk en ondeelbaar verschuldigd door alle deelgenoten van het eigendomsrecht; zonder dat door deze deelgenoten aan de Vereniging van Mede-Eigenaars of aan de haar vertegenwoordigende Syndicus, enig voorrecht van uitwinning, of enige Wettelijke hetzij conventionele verdeelsleutel, kan tegengeworpen worden.

2) BIJZONDERE VERDEELSLEUTELS :

A) De lasten specifiek verbonden aan de gemeenschappelijke delen van een afzonderlijk gebouw zullen omgeslagen worden tussen de eigenaars van een privatieve kavel in dat afzonderlijk gebouw, elk in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van dat afzonderlijk gebouw. Deze verdeelsleutel wordt bepaald op basis van ligging van de kavel.

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

Aldus zullen binnen deze residentie de lasten specifiek verbonden aan de volgende gemeenschappelijke delen : voortuinen en de achtertuinen enkel ten laste zijn van de privatieve kavels gelegen op de gelijkvloerse verdieping en dit in verhouding tot hun aandeel in de betrokken gemeenschappelijke delen.

C) Wanneer voor het aangaan en instandhouden van de blokpolissen aanvullende premies dienen betaald te worden door de vereniging van mede-eigendom, ingevolge het beroep of de activiteiten in één van de privaatieve kavels uitgeoefend, dan zal die aanvullende premie uitsluitend aan de eigenaar van die privaatieve kavel aangerekend worden.

D) Wanneer schade wordt veroorzaakt door het niet uitvoeren van dringende en noodzakelijke werken, zullen de kosten daaraan verbonden gedragen worden door de Vereniging van Mede-Eigenaars en aangerekend worden aan iedere mede-eigenaar, ook aan het slachtoffer, ieder naar verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De kosten daaraan verbonden aan het ontbreken van een gevraagde beslissing zullen echter niet aangerekend kunnen worden aan de mede-eigenaar die voor het uitvoeren van gemelde dringende en noodzakelijke werken een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de Algemene Vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren.

3) WIJZIGING VAN VERDEELSLEUTELS :

Iedere mede-eigenaar kan zich richten tot de Algemene Vergadering, onverminderd zijn recht om zich - in de mate waarin de Wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet - te richten tot de rechter, met het verzoek :

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend;

- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan de residentie aangebrachte wijzigingen, of een persoonlijk nadeel veroorzaakt.

2.3.3.4 Verdeling van de baten :

1) ALGEMENE VERDEELSLEUTEL :

A) De gemene baten volgen de gemene lasten, zij komen ten goede aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

B) De vergoedingen hoofdens blokpolissen uitbetaald aan de Vereniging van Mede-Eigenaars, komen ten goede aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

2) BIJZONDERE VERDEELSLEUTELS :

A) De vergoedingen uitbetaald aan de Vereniging van Mede-Eigenaars hoofdens de in aanvulling op de blokpolissen genomen bijkomende verzekeringen bekostigd door mede-eigenaars in eigen voordeel, komen enkel ten goede aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in het bekostigen van deze bijkomende verzekering.

B) De kortingen die voor de nog onverkochte privatieve kavels door de verzekeraar op de premies worden toegestaan, komen uitsluitend toe aan de verschijner in deze.

3) BIJZONDERE BESTEMMING DER VERZEKERINGSVERGOEDING :

A) ALGEMEEN :

In geval van schade aan het gebouw of aan de groep van gebouwen, zullen de vergoedingen die krachtens de blokpolissen worden uitgekeerd, door de Syndicus ontvangen worden, en op de rekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars geplaatst worden, in afwachting van bestemmingsaanwijzing door de Algemene Vergadering.

B) BEVOORRECHTE OF HYPOTHECAIRE SCHULDEISERS :

Bij het aanwijzen van de bestemming van deze vergoedingen dient in eerste orde rekening gehouden te worden met de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

C) VERNIELING :

Bij het aanwijzen van de bestemming van deze vergoedingen dient het onderscheid gemaakt te worden tussen de gedeeltelijke en de volledige vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen.

C.1. Gedeeltelijke vernieling :

- Wanneer de vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen kan beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk, en de Algemene Vergadering beslist tot herstelling van het vernielde gedeelte, kan de Syndicus de vergoedingen aanwenden om de vernielde voorzieningen of voorwerpen terug in goede staat te doen brengen.

- Zijn de vergoedingen ontoereikend voor de herstelling van de vernielde gedeelten dan kan de Syndicus het tekort als last verhalen op de mede-eigenaars volgens de algemene en de bijzondere verdeelsleutels, hij dient daarbij een bijzondere betalingstermijn te voorzien van twee maanden.

- Zijn de vergoedingen hoger dan de herstellingskosten komt het overschot ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

C.2. Volledige vernieling :

- Wanneer de vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen kan beschouwd worden als zijnde volledig, en de Algemene Vergadering beslist om de verzekeringsvergoeding aan te wenden voor de volledige heropbouw van het onroerend goed, kan de Syndicus de vergoedingen aanwenden tot wederopbouw van het gebouw of de groep van gebouwen.

- Zijn de vergoedingen ontoereikend voor de heropbouw dan kan de Syndicus het tekort als last verhalen op de mede-eigenaars volgens de algemene en de bijzondere verdeelsleutels, hij dient daarbij een bijzondere betalingstermijn te voorzien van twee maanden.

- De mede-eigenaars die in gebreke blijven binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van wederopbouw te betalen, worden ertoe gehouden al hun rechten in het gebouw

of de groep van gebouwen over te dragen aan de mede-eigenaars die daarom zouden verzoeken, mits behoud evenwel van hun aandeel in de vergoedingen. De overdrachtswaarde wordt in dat geval, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door twee deskundigen op eenvoudig verzoek van de meest gereede partij aangewezen door de territoriaal en materieel bevoegde rechtbank. Waarbij het de aangewezen deskundigen vrijstaat een derde deskundige aan te stellen met beslissende stem. Ingeval geen akkoord gevonden wordt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal ook deze op eenvoudig verzoek van de meest gereede partij aangewezen worden door de territoriaal en materieel bevoegde rechtbank. De betaling van de vastgestelde waarde dient door de overnemer aan de overdrager te geschieden als volgt: één/derde van de waarde bij het ondertekenen der overdrachtsakte, één/derde van de waarde uiterlijk één jaar na het ondertekenen van de overdrachtsakte en het saldo uiterlijk twee jaar na het ondertekenen van de overdrachtsakte. Lastens de nog verschuldigd gebleven fracties van de waarde loopt de wettelijke intrest, welke uiterlijk bij het betalen van de laatste fractie door de overnemer aan de overdrager dient uitbetaald te worden.

- Zijn de vergoedingen hoger dan de herstellingskosten komt het overschot ten goede aan de Vereniging van Mede-Eigenaars.

- Indien de Algemene Vergadering niet de bij wet vereiste meerderheid behaalt om te kunnen beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed en dit van rechtswege leidt tot het ophouden van de gedwongen mede-eigendom, dan dient de Vereniging van Mede-Eigenaars ontbonden te worden en dient het vereffeningssaldo, omvattend de gemelde verzekeringsvergoedingen, onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen en na aftrek van de lastens hen opeisbare schulden.

2.3.3.5 *Opmaak van de rekeningen :*

1) ALGEMEEN :

De Syndicus staat in voor het beheer van het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars.

De Syndicus dient de boekhouding van de Vereniging van Mede-Eigenaars te voeren. De Syndicus mag een vereenvoudigde boekhouding voeren. Deze vereenvoudigde boekhouding dient ten minste een weerspiegeling te zijn van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

Hij staat daartoe tevens in voor de bewaring der bewijskrachtige stukken.

2) PERIODIEK :

Na afsluiting van ieder boekjaar dient de Syndicus een balans ter goedkeuring voor te leggen aan de Algemene Vergadering. De Syndicus dient deze balans samen met de bewijsstukken minstens vijftien dagen voor deze jaarvergadering ter beschikking te stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Op basis van deze balans zal de Syndicus aan iedere mede-eigenaar een persoonlijke afrekening bezorgen.

2.3.3.6 Afrekening van de lasten :

1) ALGEMEEN :

A) TEKORTEN :

Indien uit een balans blijkt dat de uitgaven van de Vereniging van Mede-Eigenaars niet door de voorschotten kunnen gedekt worden, dan kan de Syndicus van de mede-eigenaars een opleg opvragen.

Wanneer de Syndicus ertoe besluit van de mede-eigenaars een opleg op te vragen, bezorgt hij hen naast hun persoonlijke afrekening ook kopie van de bewijskrachtige stukken die de opleg verantwoorden.

Iedere mede-eigenaar zal dan zijn aandeel in deze opleg dienen te betalen binnen de vijftien dagen volgend op de ontvangst van zijn persoonlijke afrekening.

B) OVERSCHOTTEN :

Indien uit een balans blijkt dat de voorschotten de uitgaven van de Vereniging van Mede-Eigenaars overstijgen, dan is het overschot voor de Vereniging van Mede-Eigenaars verworven.

De algemene jaarvergadering zal op basis van de balans beslissen of deze overschotten geheel of gedeeltelijk als werk- of als reservekapitaal voor de Vereniging van Mede-Eigenaars behouden blijven, dan wel zullen uitgekeerd worden aan de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

2) GEDWONGEN INNING :

A) INGEBREKESTELLING :

De mede-eigenaar die een provisie, een voorschot of een opgevraagde oplegsom, niet betaalt binnen de vijftien dagen na datum van opeisbaarheid, wordt door de Syndicus bij aangetekend schrijven of bij per drager afgegeven schrijven in gebreke gesteld.

B) NALATIGHEIDSINTREST :

De sommen, door de in gebreke gebleven mede-eigenaar aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigd, zullen vanaf de ingebrekestelling tot op het ogenblik van de werkelijke betaling, een nalatigheidintrest doen lopen in voordeel van de Vereniging van Mede-Eigenaars, ten belope van de wettelijke intrest verhoogd met vijf procent. Deze

nalatigheidintrest zal in geen geval lager zijn dan tien procent.

C) DAGVAARDING :

De mede-eigenaar die binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de door hem aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigde sommen niet betaald heeft, kan door de Syndicus, als vertegenwoordiger van de Vereniging van Mede-Eigenaars, zonder dat deze daartoe over een voorafgaande machtiging van de Algemene Vergadering dient te beschikken, gedagvaard worden.

De Syndicus, als vertegenwoordiger van de Vereniging van Mede-Eigenaars, zal de procedure zelf voeren of een juridisch raadsman van zijn keuze daartoe gelasten.

In de dagvaarding zal de eis geformuleerd worden tot het betalen aan de Vereniging van Mede-Eigenaars van de haar verschuldigde sommen verhoogd met de nalatigheidintresten, met de procedurekosten en met de kosten der juridische bijstand.

D) OVERDRACHT VAN SCHULDVORDERINGEN :

Tot waarborg van betaling doet iedere mede-eigenaar, door het ondertekenen van zijn aankoopakte, ten belope van alle door hem aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigde sommen, in voordeel van de Vereniging van Mede-Eigenaars vertegenwoordigd door de Syndicus, afstand van alle schuldvorderingen die hij tegenover de begunstigden van een persoonlijk of zakelijk recht op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name van elk recht op de inning van periodiek verschuldigde bedragen en van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

Wanneer een mede-eigenaar binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de door hem aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigde sommen niet betaald heeft, kan de Syndicus, aan de begunstigde van een persoonlijk of zakelijk recht op diens privatieve kavel, kennisgeving doen van deze overdracht van schuldvordering, met de melding dat de begunstigde van het persoonlijk of zakelijk recht na deze kennisgeving enkel nog geldig kan betalen in handen van de Syndicus.

3) EIGENDOMSOVERDRACHT :

A) TEKOOPSTELLING EN SYNDICUS :

In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder de levenden dient de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naar gelang het geval, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar, de volgende inlichtingen en documenten mee te delen, die de Syndicus hem op **eenvoudig verzoek** bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering, alsook de kosten voor de mededeling van deze vereiste informatie;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinzameling met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de Algemene Vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom, en van de bedragen die in het geding zijn;

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

6° een afschrift van de recentste balans die door de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-Eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de Syndicus niet antwoordt binnen **vijftien dagen** na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

B) OPTREDENDE NOTARIS EN SYNDICUS :

B.1. Ingeval van akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder de levenden, of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris bij **aangetekende zending**, de Syndicus van de Vereniging van Mede-Eigenaars, om hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen; alsook, in voorkomend geval, om hem de bijgewerkte versies te bezorgen van de informatie die hem reeds in het vooruitzicht van de akte door de Syndicus werd verstrekt :

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinzameling die door de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de Syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de Algemene Vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de Syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de Vereniging van Mede-Eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de Syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten hoger vermeld onder "A/ tekoopstelling" worden door de notaris op dezelfde wijze aan de Syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

B.2. De Syndicus is ertoe gehouden voormeld aangetekend schrijven binnen de **dertig dagen** te beantwoorden.

Indien de Syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

B.3. De Syndicus die ontijdig of niet antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit deze vertraging of dit verzuim ontstaat.

B.4. Brengt het opmaken van de vermelde staten voor de Syndicus kosten met zich mee, dan mag hij deze opeisen, doch pas na het afleveren van zijn antwoord, en uitsluitend van de eigendomsoverdrager.

B.5. Het door de notaris gevraagd antwoord wordt aan de partijen meegedeeld.

C) EIGENDOMSOVERDRAGER EN NIEUWE MEDE-EIGENAAR :

C.1. Algemeen :

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen de eigendomsoverdrager en de nieuwe mede-eigenaar betreffende lasten :

- draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de schulden die ingevolge voormeld verzoek door de Syndicus bekend gemaakt moeten worden als voormeld onder B.1., 1°, 2°, 3° en 4°;

- dient de nieuwe mede-eigenaar de gewone lasten te betalen geboekt vanaf de dag waarop hij effectief gebruik kon maken van de gemeenschappelijke delen;

- én is de nieuwe mede-eigenaar ook verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng, waartoe de Algemene Vergadering van mede-eigenaars heeft besloten, indien de vergadering waarin dit besluit werd genomen, heeft plaatsgehad na het sluiten van de overeenkomst en voor het verlijden van de authentieke akte, doch slechts indien hij over een volmacht beschikte om reeds aan die vergadering deel te nemen.

Lasten worden geboekt op grond van de datum tot verzoek van betaling door de Syndicus, ongeacht de datum van hun ontstaan en de periode waarop ze betrekking hebben.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen de eigendomsoverdrager en de nieuwe mede-eigenaar betreffende baten, dient de nieuwe mede-eigenaar de baten te ontvangen

geboekt vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. De baten worden geboekt op grond van datum van inschrijving in de boekhouding, ongeacht de datum van hun ontstaan en de periode waarop ze betrekking hebben.

B.2. Werkkapitaal :

De uittredende mede-eigenaar is pro rata temporis schuldeiser van de Vereniging van Mede-Eigenaars voor het deel van voorschot door hem hoofdens werkkapitaal betaald, overeenstemmend met een periode waarin hij geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke delen, gezien dit gebruik aan de nieuwe mede-eigenaar was overgedragen.

De afrekening wordt door de Syndicus opgesteld. Het aandeel van de kavel in het werkkapitaal wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

B.3. Reservekapitaal :

Het aandeel van de uittredende mede-eigenaar in het reservekapitaal blijft als een aanheerigheid aan de privaatieve kavel verbonden, en kan dus niet worden teruggevorderd. Dit aandeel blijft onder het beheer van de Vereniging van Mede-Eigenaars en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe mede-eigenaar aangewend.

3 ALGEMENE VERGADERING - INHOUDELIJK - WIJZIGING DER STATUTEN

Deze Buitengewone Algemene Vergadering, regelmatig was samengesteld, en derhalve geldig kon beraadslagen en besluiten omtrent alle punten op de agenda gebracht door de aanwezigheid of vertegenwoordiging van meer dan de helft van de mede-eigenaars, gerechtigd in minstens de helft van de gemeenschappelijke delen van de residentie;

4 AKTE VAN DE WIJZIGING DER STATUTEN

4.1 De Syndicus heeft aldus aangetoond, aan ons, notaris, dat de "Vereniging van Mede-Eigenaars van de residentie te Stabroek, Parklaan 11-17", door haar buitengewone Algemene Vergadering gehouden op twintig juni tweeduizend vijftien, haar **STATUTEN GELDIG heeft **GEWIJZIGD**.**

4.2 Daarom akteren, wij, notaris, de wijzigingen waarvoor de vereiste meerderheden werden bekomen, volgens besluit als voormeld, met het oog op de uitvoerbare kracht en de tegenstelbaarheid ervan.

5 SLOT

5.1 Kosten :

De kosten voor het opstellen van de statuten van deze residentie zijn ten laste van de verschijner.

5.2 Keuze van woonplaats :

Tot uitvoering dezer kiest de verschijner woonst in haar voormelde zetel.

5.3 Bevestiging van identiteit :

Ondergetekende notaris bevestigt :

a) conform de HypotheekWet : dat de juistheid van de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte van de partijen - natuurlijke personen - door hem gewaarmerkt werd op zicht van : hetzij een uittreksel uit de registers van de Burgerlijke Stand, hetzij een trouwboekje, hetzij een document waarop het rijksregisternummer wordt vermeld. In dit laatste geval werd met de uitdrukkelijke instemming van de betrokken partij dit rijksregisternummer in de onderhavige akte vermeld.

b) conform de Organieke Wet Notariaat : dat de identiteit van de verschijner hetzij hem bekend is, hetzij hem werd aangetoond aan de hand van de hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen;

5.4 Tegenstrijdigheid van belangen - Onevenwichtige bedingen:

De verschijner erkent dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1, alinea's twee en drie van de Organieke Wet Notariaat, en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De verschijner heeft hierop verklaard dat zich hier volgens hem geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat hij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houdt en deze aanvaardt.

De verschijner bevestigt tevens dat de notaris hem naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hem op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

5.5. Recht op geschriften :

Ondergetekende notaris bevestigt het recht op geschriften ontvangen te hebben. Het recht op geschrift bedraagt vijftig euro.

5.6. Slotverklaring :

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea één en twee van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van akte. De gehele akte werd door mij, notaris, ten behoeve van de verschijner toegelicht.

Afschrift akte :

Na door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over hun recht om een uitgifte op papier van onderhavige akte te

verkrijgen, op voorwaarde dat de kosten en voorschotten van de akte en de kosten van uitgifte van de akte zijn vergoed, verklaart de verschijner zich akkoord dat een elektronisch afschrift van onderhavige akte wordt bezorgd per e-mail.

Waarvan Akte, verleden te Brasschaat.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de verschijners getekend met mij, notaris.