

STATUTEN APPARTEMENTSGEBOUW

“Capucienenstraat 10-12”

3200 AARSCHOT

Het jaar **tweeduizend achttien**, op **dertien december**.

Voor mij, Meester **Luc TOURNIER**, notaris met standplaats te Beringen (Beverlo), die zijn ambt uitoefent in de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “Tournier & Despiegelaere, geassocieerde notarissen”, met zetel te 3581 Beringen (Beverlo), Koolmijnlaan 386.

IS VERSCHENEN:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (BVBA) “**CHAGAEEL**”, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 3980 Tessenderlo, Geelsebaan 6, ingeschreven in het register van vennootschappen te Antwerpen, afdeling Hasselt, met ondernemingsnummer 0679 864 585, BTW-belastingplichtige onder nummer BE 0679 864 585, opgericht bij akte verleden voor geassocieerd notaris Luc TOURNIER te Beringen, met standplaats te Beverlo op 17 augustus 2017, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch staatsblad van 21 augustus 2017 onder referentie 17318822, waarvan de statuten tot op heden niet werden gewijzigd, alhier vertegenwoordigt door haar statutair zaakvoerder, de heer **HENKENS Siegfried Stijn Ulrich** (NN. 720927 061 25), geboren te Heusden-Zolder op 27 september 1972, ongehuwd, wonend te 3980 Tessenderlo, Gerhees 4, benoemd bij voormelde oprichting, bekendgemaakt zoals voormeld.

Hierna ook genoemd “**de eigenaar(s)**” en/of “**(de) comparant(en)**”

HOOFDSTUK I - VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTINGEN

1. ONTWERP - TOELICHTING - VOORLEZING

Het ontwerp van deze akte werd vooraf aan comparante bezorgd.

Comparante erkent het ontwerp ontvangen te hebben. Zij verklaart aldus op voorhand voldoende geïnformeerd te zijn omtrent de inhoud van het ontwerp, ook als zij dit minder dan 5 werkdagen vóór vandaag zou ontvangen hebben.

Op vraag van de notaris, verklaart zij naast de toelichting, geen integrale lezing van de akte te wensen.

2. OMSCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

Comparante verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

STAD AARSCHOT, 2^e afdeling.

De appartementsbuilding gelegen aan de Capucienenstraat 10-12, gekend volgens titel onder sectie H, deel van nummers 239/V, 239/O en 239/T, gekend volgens een recent kadastraal uittreksel onder sectie H, nummers 239TP0000 en 239A2P0000 en thans gekadastraard onder sectie H, nummer 239D2P0000, met een grondoppervlakte van één are negentien centiaren (1a 19ca), zoals afgebeeld onder lot 1A op het plan van afbakening opgemaakt door de heer Luc BISSCHOPS, landmeter-expert te Geel op 13 september

2017, welk plan gehecht is gebleven een akte verleden voor notaris Kurt GEYSELS, met standplaats te Aarschot, met tussenkomst van geassocieerd notaris Luc TOURNIER met standplaats te Beringen (Beverlo) op 2 oktober 2017, overgeschreven bij het toenmalig 2^e hypotheekkantoor te Leuven op 5 oktober 2017, onder nummer 12257.

Hierna ook genoemd: "**het goed**".

3. OORSPRONG VAN EIGENDOM

Het goed hoort toe aan BVBA CHAGAEL ingevolge aankoop verleden voor notaris Kurt GEYSELS, notaris met standplaats te Aarschot, met tussenkomst van geassocieerd notaris Luc TOURNIER, met standplaats te Beringen (Beverlo) op 2 oktober 2017, overgeschreven bij het toenmalig 2^e hypotheekkantoor te Leuven op 5 oktober 2017, onder nummer 12257, als verkregen van: 1/ Mevrouw VANDEPLAS An Maria Gilberte; 2/ Mevrouw VANDEPLAS Ilse Josephine Anna, echtgenote van de heer CRUYSSBERGHS Steven Willy Jurgen en 3/ Mevrouw VANDEPLAS Suzanne Wilhelmina Maria Helena, echtgenote van de heer DONNES Jan Eugeen Frans Rosalia.

Het goed hoorde toe aan voornoemde consoorten VANDEPLAS om het te hebben verkregen als volgt:

Oorspronkelijk hoorde het goed toe aan de heer VANDEPLAS Josephus Emery Rigobertus om het verkregen te hebben als volgt:

- deels om het te hebben aangekocht ingevolge akte verleden voor notaris Guillaume WELEKENS, destijds met standplaats te Aarschot op 22 september 1943, overgeschreven bij het toenmalig enige hypotheekkantoor te Leuven op 19 oktober 1943, boek 6902 nummer 1, wegens de heer MOMMEUS Carolus, te Aarschot;

- deels om het verkregen te hebben ingevolge akte schenking verleden voor notaris Guy COOMANS de BRACHÈNE, destijds met standplaats te Aarschot op 29 maart 1955, overgeschreven bij het toenmalig enige hypotheekkantoor te Leuven, wegens de heer VANDEPLAS Joannes Guilielmus.

Voorvoemde heer VANDEPLAS Josephus, gehuwd onder het stelsel van algemene gemeenschap ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris CAPPUYNS, destijds met standplaats te Aarschot op 21 augustus 1945, is overleden te Aarschot op 30 december 1999.

Dat voormeld huwelijkscontract van 21 augustus 1945 een toekenning bepaalde als volgt: *"de langstlevende der echtgenoten zal voor zijn deel hebben de helft in vollen eigendom der gemeenschap, en het vruchtgebruik op de overige helft; en de nalatenschap van den eerststervende zal den naakte eigendom hebben der overige helft"*.

Dat voornoemde heer VANDEPLAS Josephus heeft nagelaten als enige wettige en voorbehouden erfgenamen, zijn overlevende echtgenote, mevrouw HERMANS Maria Anna voor het geheel in vruchtgebruik en zijn dochter, mevrouw VANDEPLAS Suzanne Wilhelmina Maria Helena voor de helft in blote eigendom en zijn twee kleinkinderen, mevrouw VANDEPLAS Ilse Josephina Anne en mevrouw VANDEPLAS An Maria Gilberte, ieder voor 1/4^e in blote eigendom.

Voorvoemde mevrouw HERMANS Maria Anna is overleden te Keerbergen op 3 november 2012.

Ingevolge de bepalingen van haar eigenhandig testament opgemaakt op 1 december 2005, neergelegd tussen de minuten van notaris Kurt GEYSELS met standplaats te Aarschot op 7 december 2012, heeft voornoemde mevrouw HERMANS Maria in haar laatste

wilsbeschikking haar aandeel in het goed toebedeeld aan de kinderen van haar overleden zoon VANDEPLAS René Emiel Richard, met name voornoemde mevrouwen VANDEPLAS Ilse en An.

Hieruit volgt dat het goed alsdan toebehoort heeft aan:

1. Voornoemde mevrouw VANDEPLAS An voor 3/8^{ste} in volle eigendom;
2. Voornoemde mevrouw VANDEPLAS Ilse voor 3/8^{ste} in volle eigendom;
3. Voornoemde mevrouw VANDEPLAS Suzanne voor 2/8^{ste} in volle eigendom.

4. DECREET BODEMSANERING EN BODEMBESCHERMING

1) Comparant verklaart dat betreffende het goed bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was en/of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst bedoeld in het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2) Comparant verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan veroorzaken aan kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere regelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

3) Comparant verklaart dat de OVAM op 24 september 2018 voor het goed bodemat-
testen heeft afgeleverd waarvan de inhoud onder andere letterlijk luidt als volgt:

*"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

Opmerkingen:

1. *Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.*

2. *Meer informatie over de gemeentelijke inventaris vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.*

3. *Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.*

4. *Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.*

5. *Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.*

6. *De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."*

Comparant verklaart betreffende het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door comparant te goeder trouw werd afgelegd, neemt de toekomstige eigenaar de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal comparant hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

5. STEDENBOUW - RUIMTELIJKE ORDENING

Algemeen.

1) Indien het goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen, dan zullen partijen zich moeten gedragen naar al die voorschriften, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen, of welke andere reden ook, enig verhaal tegen de notaris te kunnen uitoefenen.

2) De notaris heeft partijen doen opmerken dat geen verbouwing mag geschieden en geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht op het goed, zolang een stedenbouwkundige (bouw) vergunning niet is verkregen, noch enige handeling mag worden gesteld of constructie opgericht, tegenstrijdig met de bestemming van het gebied.

3) De eigenaar verklaart geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot het goed. De eigenaar erkent te zijn verwittigd door de notaris dat het behoud van onvergunde werken strijdig is met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) indien deze gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbare gebieden en aanleiding kunnen geven tot herstelmaatregelen, voor zoveel deze vordering niet verjaard is overeenkomstig artikel 6.1.41 §5 VCRO.

4) De eigenaar verklaart dat ze geen kennis heeft van enige planbatenheffing.

5) De eigenaar verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

Informatieplicht van de notaris.

Overeenkomstig artikel 5.2.1 VCRO, vermeldt en informeert de notaris:

Dat door het bestuur van de stad Aarschot betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel werd uitgereikt op 25 september 2018 met referentie 201/614, waaruit onder andere blijkt hetgeen volgt:

- dat het goed volgens het gewestplan Aarschot-Diest van 7 november 1978 gelegen is in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde;

- dat het goed niet gelegen is in een verkaveling;

- dat voor het goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor het verbouwen van 2 woningen tot appartementsgebouw op 9 april 1968, gekend onder referentie 1968/A/021;

- dat voor het goed een stedenbouwkundige melding werd gedaan tot het verbouwen van magazijn/garage tot garage en berging in het gebouw op 17 januari 2018, gekend onder referentie SM/0190;

- dat voor het goed en omgevingsvergunning werd afgeleverd voor het verbouwen van magazijn en werkplaats tot dubbele garage en berguimten voor bovenliggende appartementen op 23 april 2018, gekend onder dossier OM/2018/0009

- dat voor het goed geen stedenbouwkundige misdrijven werden vastgesteld;

- dat het goed gelegen is in de historische stadskern van Aarschot;

- dat het goed gelegen is in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "RUP Stadscentrum-Statiewijk" van 9 december 2010;

- dat het goed gelegen is in een algemeen plan van aanleg genaamd "Zoneringsplannen";

- dat het goed gelegen is in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Aarschot" van 25 oktober 2012;

- dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht, noch rust er op het goed een voorkeurecht zoals voorzien in artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurebesluit of een projectbesluit.

Noch uit het hypothecair getuigschrift, noch uit de stedenbouwkundige inlichtingen verleend door de stad Aarschot blijkt dat het goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van het Handhavingsdecreet (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

Recht van gespleten erf

De goederen, deel-uitmakend van de mede-eigendom, zullen worden gemuteerd vrijgesteld van het recht van gespleten erf en dienen derhalve te worden beschouwd als hebbende nooit deel uitgemaakt van de aanpalende gronden waarmede ze voorheen één geheel hebben gevormd.

Artikel 4.2.1 VCRO

De notaris wijst partijen op artikel 4.2.1 van de VCRO dat letterlijk luidt als volgt:

“Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,*
- b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,*
- c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;*

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.”

**6. ERFDIENSTBAARHEDEN - BIJZONDERE VOORWAARDEN - AFSLUITINGEN
GRENSLIJN - GEMENE MUREN**

Conventionele erfdienstbaarheden of erfdienstbaarheden door bestemming des huisvaders

Door de juridische verdeling van het eigendom in privatieve kavels, die in de basisakte wordt tot stand gebracht, bestaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard en de indeling van het eigendom 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 het eigendom gemaakt wordt, en in de overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven en hebben betrekking op alle loten.

Dit geldt ondermeer:

- voor de algemene funderingen en voor de gemeenschappelijke kanalen voor toevvoer en afvoer van water en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;
- voor de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard voor het ganse eigendom, zoals voor water, gas, elektriciteit, teledistributie, evenals het onderhoud ervan.
- voor zichten en lichten tussen de kavels onderling en op de gemeenschappelijke delen;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die bestaan tussen al de privatieve kavels onderling, tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen, en die ontstaan uit de plannen van de constructies, de uitvoering van de werken, of zelfs uit het doelmatig gebruik dat van het eigendom en van zijn kavels gemaakt wordt.

Erfdienstbaarheden uit vorige eigendomstitels

Behoudens hetgeen volgt verklaart comparant zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd ten laste van het goed, en geen kennis te hebben van op het goed rustende erfdienstbaarheden, andere dan deze welke hoger werden aangehaald.

In voormelde akte verleden voor notaris Kurt GEYSELS, notaris met standplaats te Aarschot, met tussenkomst van geassocieerd notaris Luc TOURNIER, met standplaats te Beringen (Beverlo) op 2 oktober 2017 staat onder andere letterlijk hetgeen volgt:

“Nieuw te vestigen erfdienstbaarheden - erfdienstbaarheden die uit deze verkoop voortvloeien

De verkopende partij verklaart eveneens eigenaar te zijn van het eigendom, gelegen te Aarschot, Martelarenstraat 37, kadastraal bekend tweede afdeling, sectie H, nummers 239T/deel P0000, 239B2 P0000 en 239C2 P0000, waaraan het voorafgaandelijk identificatienummer 239 E 2P0000 werd toegekend, met een oppervlakte volgens meting van één are negentig centiare (1a90ca) (zoals weergegeven als lot 1B op het aan onderhavige akte gehechte plan van 13/09/2017), dat paalt aan het bij deze verkocht eigendom.

Partijen verklaren dat alle zichtbare tekenen van erfdienstbaarheid die thans bestaan, al naargelang van het geval heersend dan wel lijdend zullen blijven voortbestaan ten voordele dan wel ten laste van het verkochte eigendom.

In het bijzonder zullen de hierna opgesomde erfdienstbaarheden blijven bestaan. Deze opsomming van de erfdienstbaarheden is niet exhaustief. De bestaande situatie tussen de twee eigendommen, zelfs indien deze niet zichtbaar is, zal mogen blijven bestaan als erfdienstbaarheid door bestemming door de huisvader, door het enkel feit van de verdeling van de eigendommen.

- recht van overbouw

Ten laste van lot 1B en ten voordele van lot 1A wordt een erfdienstbaarheid van overbouw gevestigd. Dit voor de overhangende gedeelten van de appartementen gelegen op de eerste en tweede verdieping van het pand te Aarschot, Capucienenstraat 10-12.

Indien het gebouw zich bevindend op lot 1A ooit teniet zal gaan, zal er automatisch een einde komen aan deze gevestigde erfdienstbaarheid van overbouw.

- leidingen

In het algemeen zullen de leidingen en afwateringskanalen, zelfs niet zichtbaar, die nu bestaan ten dienste of ten laste van één van de erven mogen blijven bestaan.

Iedere gemeenschappelijk gebruikte leiding zal op gemeenschappelijke kosten worden onderhouden.

- Modaliteiten

Deze erfdienstbaarheden zijn steeds gratis en eeuwigdurend.

Indien door de uitoefening van deze rechten, de eigenaar of gebruiker van het heersende erf schade mocht berokkenen aan het lijdende erf, zal de schade hersteld worden of de eigenaar van het lijdende erf vergoed worden.

Partijen verbinden er zich toe van deze overeenkomst melding te maken in iedere akte houdende afstand van of vestiging van enerlei recht op de betrokken percelen.”

De rechtsopvolgers en toekomstige eigenaars treden in alle rechten en verplichtingen betreffende voormelde erfdienstbaarheden.

7. OMGEVINGSVERGUNNINGEN

1/ Voor het goed werd een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot op 9 april 1968 voor het verbouwen van 2 woningen tot appartementen, gekend onder referentie 1968/A/021.

2/ Voor het goed werd door de stad Aarschot op 23 april 2018 een omgevingsvergunning afgeleverd voor het verbouwen (regularisatie) van een magazijn en werkplaats tot dubbele garage en bergruimten voor de bovenliggende appartementen, gekend onder dossier OMV_2018007888 en dossier gemeente OM/2018/00009.

8. AANGEHECHTE DOCUMENTEN

De hierna vermelde stukken worden, na door comparant en de notaris ne varietur te zijn getekend, aan deze akte worden gehecht, maar niet voor registratie noch voor overschrijving bij het Kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden:

- een kopie van voormelde omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd door de stad Aarschot op 9 april 1968;

- een kopie van voormelde omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd door de stad Aarschot op 23 april 2018;

- de goedgekeurde plannen opgemaakt door de heer Steffen WENDELEN, ingenieur-architect bij TORSO ARCHITECTEN te Borgerhout, Mellaertsstraat 12, op 14 december 2017, welke plannen als een geheel werden opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer 24662/10242 en sindsdien niet meer werden gewijzigd.

- het verslag met bepaling van de 1.000^{sten}, zoals voorzien in artikel 577/4 van het Burgerlijk Wetboek, opgemaakt door voornoemde heer Steffen WENDELEN, ingenieur-architect bij TORSO ARCHITECTEN op 14 december 2017.

HOOFDSTUK II - STATUTEN VAN HET GEBOUW

Voorafgaande verklaringen

Vervolgens heeft comparante mij, notaris, hierbij verzocht haar wil vast te stellen om de gebouwen te plaatsen onder het statuut van gedwongen mede-eigendom, overeenkomstig de artikelen 577-2 § 9 en 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

Dienovereenkomstig wordt een “basisakte” opgesteld, waarbij de gebouwen worden ingedeeld in een aantal privatieve delen en in een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk kan beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of dat met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

De gemeenschappelijke delen daarentegen zijn gedwongen onverdeeld en zullen een onafscheidelijke bijzaak vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Daarnaast wordt een “reglement van mede-eigendom” opgemaakt dat wordt opgenomen in deze akte en dat samen met de basisakte, de statuten van het gebouw vormt.

Deze statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven bij het kantoor rechtszekerheid Leuven 2.

Na deze overschrijving en vanaf het ogenblik dat ten minste één kavel is overgedragen, zal de vereniging van mede-eigenaars van dit gebouw rechtspersoonlijkheid verwerven.

Deze vereniging draagt de benaming “RESIDENTIE CAPUCIENENSTRAAT 10-12”, zij heeft haar zetel in het gebouw.

Alle documenten uitgaande van deze vereniging moeten het ondernemingsnummer vermelden.

Tot het vermogen van de vereniging kunnen enkel behoren de roerende goederen die zij nodig heeft voor de verwezenlijking van haar doel, namelijk het behoud en het beheer van het gebouw.

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

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

Niettegenstaande artikel 577-5 § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met één of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De mede-eigenaars kunnen eveneens een “reglement van orde” opstellen waarin regels van orde bij het gebruik van het gebouw vastgelegd worden.

Interpretatieregel

Het wijzigen van de binneninrichting van een privatieve kavel, het afsluiten van een privatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke

aanpassing die niet leidt tot een wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot een wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot een herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom, worden niet als wijzigingen van de statuten beschouwd.

Bindende kracht en tegenstelbaarheid van de statuten

Deze statuten bepalen de rechten en plichten van de leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op al hun rechtsopvolgers.

Deze statuten kunnen gewijzigd worden door de vereniging van mede-eigenaars.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn deze, evenals de rechtmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars na te leven.

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

Comparant verklaart bijgevolg aan mij, notaris, bij onderhavige akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, van de statuten van het hierna beschreven appartementsgebouw.

BASISAKTE VAN HET GEBOUW

AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1. Omschrijving van het begrip gemeenschappelijke delen.

Overeenkomstig de Wet op de mede-eigendom wordt aan iedere privatieve kavel een aandeel verbonden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw voorwerp van deze akte; deze bijzondere gemeenschappelijke delen zijn bestemd tot het gebruik van meerdere privatieve kavels.

Het totaal van de gemeenschappelijke delen verbonden aan de privatieve kavels bedraagt duizend (1.000).

Het aandeel van een privatieve kavel in de gemeenschappelijke delen is niet vatbaar voor verdeling, kan niet afzonderlijk overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waaraan het onafscheidbaar is verbonden.

2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Behoudens de hierna meer expliciet vermelde delen, behoren volgende zaken tot de gemene delen, zoals daar zijn ondermeer:

- de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamten, pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de dragende terrasconstructies, de terrassen en balustrades, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve kavels van elkaar scheiden, de buitengevels, de gevels met buitenschrijnwerk en beglazing, de bekleding en versiering der schouwen en gevels, de verluchtingen, de roosteringen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de daken met hun bedekking en aflopen, de doorgangen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privatieve kavel, indien deze leidingen uitsluitend tot privaat gebruik van deze kavel dienen.

- de rookdetectors, branddeuren, vluchtdeur, het brandblussysteem, ventilatiesysteem,

enzovoort.

Verder zijn nog gemeenschappelijk:

- de gemeenschappelijke inkomhallen, traphallen met trappen, kokers al dan niet voorzien van de leidingen voor allerlei nutsvoorzieningen parlofoon- en videosysteem met elektrische deuropener, de lichtinstallatie, kokers met leidingen, de overlopen op de verdiepingen, en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één (1) privatieve kavel.

3. Bepaling van het aandeel van een privatieve kavel in de gemeenschappelijke delen.

Zoals hiervoor werd vermeld heeft iedere privatieve kavel een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Het totaal van deze gemeenschappelijke delen bedraagt duizend (1.000).

Voor de bepaling van dit aandeel werd rekening gehouden met de respectieve waarde van de privatieve delen. Deze waarde werd bepaald op grond van een met redenen omkleed verslag in functie van de netto-oppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

Voormeld verslag van de berekening van de bijzondere gemeenschappelijke delen, opgemaakt door de heer Steffen WENDELEN, ingenieur-architect bij TORSO ARCHITECTEN op 14 december 2017, wordt zoals voormeld als bijlage gehecht aan deze akte.

Het aandeel van een privatieve kavel in de gemeenschappelijke delen is aldus vastgesteld als volgt:

	Appartement	Quotiteiten	Perceelnummer
1	Appartement 1	185/1.000 ^{sten}	H 239 G 2 P0001
2	Appartement 2	228/1.000 ^{sten}	H 239 G 2 P0002
3	Appartement 3	185/1.000 ^{sten}	H 239 G 2 P0003
4	Appartement 4	231/1.000 ^{sten}	H 239 G 2 P0004
5	Garage	171/1.000 ^{sten}	H 239 G 2 P0005
	TOTAAL	1.000/1.000^{sten}	

AFDELING 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN MET HUN AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1. Omschrijving van het begrip privatieve kavel.

De hierna beschreven delen van het gebouw zijn bestemd tot het exclusief genot en gebruik van de eigenaar ervan. Elk onderdeel van het gebouw met een dergelijke bestemming wordt een privatieve kavel genoemd.

2. Beschrijving van de privatieve kavels met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Het gebouw wordt opgesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels.

In het gebouw bevinden zich vier (4) appartementen en een (1), hierna omstandig omschreven.

GELIJKVLOERS

Op het gelijkvloers bevinden zich een (1) garage en twee (2) appartementen:

Garage, gelegen op het gelijkvloers, met gereserveerd perceelnummer H 239 G 2 P0005, bestaande uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De dubbele garage met poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

171/1.000^{sten} in de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

GELIJKVLOERS EN 1^{ste} VERDIEPING

Appartement 1, gelegen op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping links gezien vanaf de straat, met gereserveerd perceelnummer H 239 G 2 P0001, bestaande uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Gelijkvloers

Berging 1

1^{ste} verdieping

Inkom, toilet, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

185/1.000^{sten} in de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

Appartement 2, gelegen op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping rechts gezien vanaf de straat, met gereserveerd perceelnummer H 239 G 2 P0002, bestaande uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Gelijkvloers

Berging 2

1^{ste} verdieping

Inkom, toilet, leefruimte met keuken, 2 slaapkamers, badkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

228/1.000^{sten} in de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

GELIJKVLOERS EN 2^e VERDIEPING

Appartement 3, gelegen op het gelijkvloers en de 2^e verdieping links gezien vanaf de straat, met gereserveerd perceelnummer H 239 G 2 P0003, bestaande uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Gelijkvloers

Berging 3

2^e verdieping

Inkom, toilet, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

185/1.000^{sten} in de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

Appartement 4, gelegen op het gelijkvloers en de 2^e verdieping rechts gezien vanaf de straat, met gereserveerd perceelnummer H 239 G 2 P0004, bestaande uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Gelijkvloers

Berging 4

2^e verdieping

Inkom, toilet, leefruimte met keuken, 2 slaapkamers, badkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

231/1.000^{sten} in de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

3. Beschrijving van de privatieve delen.

Maken deel uit van de hiervoor beschreven privatieve kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld evenals de onderdelen ervan die zich binnen of buiten de kavel bevinden zoals onder meer hetgeen hierna is beschreven. Deze opsomming is aanduidend en niet beperkend.

Binnen de kavel:

- de vloer, de tegelvloer en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte of de gewelven;

- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;

- de niet-dragende binnenmuren;

- de vensters, omvattende het raam, het glaswerk en eventuele rolluiken;

- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en overlopen, evenals de deuren binnen de kavels;

- de bevoering en de bekleding van de terrassen;

- de schrijnwerkerij en het fijn ijzerwerk;

- de sanitaire installaties en de toestellen van individuele centrale verwarming;

- de parlofoon, videofoon en de deuropener;

- de leidingen van water en gas, deze van water voor zover zij zich binnen het appartement bevindt en de gasleiding vanaf de gemeenschappelijke hoofdleiding;

- de leidingen die dienen tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de bel aan de inkomdeur van het appartement;

- de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon;

- de eventuele videofoon;

- de brievenbussen;

- de naamborden met aanduiding van naam en beroep van de bewoners of de gebruikers van de kavels.

4. Bijzondere bepaling inzake de terrassen/balkons.

Het genot van de terrassen/balkons (verder terrassen) is privaat bij de appartementen waartoe ze behoren. De bekleding van deze terrassen/balkons is eveneens privaat eigendom; voor het overige zijn de terrassen (ruwbouw) gemeenschappelijk.

De terrassen zijn aangeduid op de plannen. De kosten van onderhoud van de terrasbekleding, de bevoering en de balustrades evenals de vernieuwing hiervan zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen lastens de vereniging van mede-eigenaars en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privaat.

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren die ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

De bewoners van gezegde privatieve delen dienen toegang te verlenen tot deze terrassen om de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan deze terrassen, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

AFDELING I - ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1. Bepaling en draagwijdte.

In overeenstemming met de bepalingen van de Wet van 30 juni 1994 betreffende de mede-eigendom, laatst gewijzigd ingevolge de Wet van 2 juni 2010, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en de plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals van de wijze van beheer van het onroerend complex.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

- de beschrijving van de rechten en de plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten,
- de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten,
- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de Algemene Vergadering,
- de regels met betrekking tot de wijze waarop een syndicus wordt benoemd, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen,
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt, alsook in het algemeen, alles wat het behoud, het onderhoud en de eventuele heropbouw van het onroerend complex aangaat.

Bovendien bevat het reglement van mede-eigendom de gegevens en bepalingen betreffende de rechtspersoon van de vereniging van mede-eigenaars en haar rechtspersoonlijkheid.

Deze bepalingen en de verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd aan alle eigenaars of titularissen van zakelijke en persoonlijke, tegenwoordige of toekomstige rechten. Zij zijn derhalve onveranderlijk en kunnen enkel worden gewijzigd mits eerbiediging van de wettelijke vereiste meerderheden.

Onverminderd de voorschriften van artikel 577-10 van het Burgerlijk Wetboek zullen zij tegenstelbaar zijn aan derden door overschrijving van huidig reglement bij het bevoegd kantoor rechtszekerheid.

Met uitzondering van de wettelijke uitzondering ter zake moet iedere wijziging aan het zakelijke statuut het voorwerp uitmaken van een notariële akte, aan overschrijving bij het kantoor rechtszekerheid onderworpen.

Artikel 2. Statuten van het onroerend complex.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen samen de statuten van het onroerend complex.

Deze verplichten alle huidige of toekomstige titularissen van rechten in de mede-eigendom evenals hun rechthebbenden en rechtsopvolgers ten welke titel ook, onverminderd de wettelijke voorziene rechtsoverdrachten.

AFDELING II. DE BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE

MEDE-EIGENAAR BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Artikel 1 - Rechten en plichten van de mede-eigenaars met betrekking tot de private gedeelten.

1.1. Uitoefening rechten.

Ieder van de mede-eigenaars heeft het genot en het recht te beschikken over zijn private lokalen binnen de perken bepaald bij huidige statuten en onder voorwaarde de rechten van de andere mede-eigenaars niet te schaden en niets te ondernemen dat de stevigheid, de stabiliteit of de isolatie van het onroerend complex in gevaar kan brengen.

De mede-eigenaars mogen op geen enkele wijze schade toebrengen aan het onroerend complex. Zij dienen het gemeenschappelijk domein te gebruiken waartoe het bestemd is en in de mate zulks overeenstemt met de rechten van hun mede-eigenaars.

Druisen tegen deze stelregels in: het feit dat een eigenaar van een private kavel, op welke wijze ook de hallen, trappen, overlopen en gemeenschappelijke gangen belemmert, er huishoudelijke werken verricht zoals het kloppen en borstelen van tapijten, ophangen van was, kuisen van meubelen of gereedschap, poetsen van schoenen, enzovoort.

De eigenaars van private kavels moeten op de best mogelijke wijze de geluiden temperen. Zij zullen vermijden in de keukens en op de terrassen, de tafels of stoelen die niet voorzien zijn van doeltreffende "antigeluid" zolen, te verslepen, de kranen op een niet aangepaste wijze te behandelen, de deuren te slaan. Deze clausule is geen stijlformule maar van strikte toepassing.

Voor zover zij de mede-eigendom aangaan, zijn de uitvoeringen van huishoudelijke werken, leveringen van bestellingen en andere noodzakelijke bezigheden van de mede-eigenaars onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde.

Geen enkele gedoogzaamheid kan, hoelang die ook duurt, een verworven recht worden.

Iedereen kan naar eigen keuze, maar met geschreven toestemming van de architect, of bij gebreke aan deze, van een door de syndicus aangewezen architect, de inwendige schikking van zijn lokalen wijzigen, maar onder zijn eigen verantwoordelijkheid voor de verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en nadelen die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en ruimten van de andere eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private ruimten, enige wijziging te brengen aan de gemeenschappelijke delen, zonder het akkoord van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De eigenaars mogen draadloze telefoontoestellen plaatsen of televisietoestellen, maar ze moeten zich gedragen naar het reglement van inwendige orde.

Alle technische aansluitingen mogen geplaatst worden in de private kavels op kosten, risico en gevaar van hun eigenaar. De bel van de telefoon moet op die wijze geplaatst worden dat zij de bewoners van de naburige private ruimten niet stoort. De bedrading en de aansluitingen mogen niet langs de gevels gebeuren.

Wanneer de eigenaars nalaten de nodige werken uit te voeren aan hun eigendom en hierdoor de andere kavels of de gemeenschappelijke delen blootstellen aan beschadigingen of welkdanig nadeel, heeft de syndicus van rechtswege alle machten om over te gaan, op kosten van de eigenaar die in gebreke blijft, tot dringende herstellingen in de private lokalen.

1.2. Bestemming - specificaties.

De appartementen zijn bestemd voor residentiële bewoning. Zij zullen nochtans mogen dienen voor de uitoefening van een vrij beroep, voor zover de stedenbouwkundige voorschriften dit toelaten. Het genot van de andere bewoners van het onroerend complex zal nooit mogen verstoord worden. De toegang tot de privéruimten moet steeds vrij blijven en mag nooit belemmerd worden om welke reden ook, behoudens met akkoord van de syndicus voor een zo kort mogelijke tijdspanne (bijvoorbeeld om noodzakelijke werken uit te voeren of voor een verhuizing).

1.3. Harmonisch geheel.

Niets, wat de stijl en het harmonisch geheel van het onroerend complex betreft, zelfs indien het zaken betreft die ten privéruimte van privéruimten afhangen, mag worden gewijzigd of toegevoegd, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering voor zover nodig, onder begeleiding van een architect door de algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij hoogdringendheid van de syndicus aangesteld.

Het is verboden om publiciteit te voeren op gelijk welke plaats in het gebouw, tenzij mits machtiging verleend door de algemene vergadering.

In het kader van een verkoop of verhuur van een privéruimte is het toegelaten dienaangaande de gebruikelijke publiciteit te voeren.

1.4. Verhuring.

De mede-eigenaar kan zijn privéruimte verhuren. Hij is alleen verantwoordelijk voor zijn huurder alsmede voor elke gebeurlijke bewoner; hij alleen heeft in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar, stemrecht zonder zijn recht te kunnen overdragen aan zijn huurder of bewoner, tenzij deze behoorlijk zouden gemachtigd zijn.

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

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

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

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

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

1.5. Verhuis.

Ingeval van verhuis, zal elk privaatief deel, zonder vergoeding moeten gedogen dat meubels of andere voorwerpen, opgehesen of neergelaten worden middels een verhuislift.

1.6. Dieren.

Het houden van huisdieren in het algemeen is verboden, doch het hebben van een klein huisdier (honden, katten, vogels of vissen) kan oogluikend getolereerd worden ten titel van gedoogzaamheid. Indien nochtans een dier een oorzaak is van enige storing kan de algemene vergadering maar ook de syndicus deze gedogenis intrekken.

1.7. Verbouwingen/werken.

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

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

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

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

Het is de eigenaars verboden de privaatieve delen onder te verdelen in meerdere privaatieve delen.

Artikel 2 - Rechten en plichten van de mede-eigenaars met betrekking tot de algemene gemeenschappelijke gedeelten.

2.1. Algemene interpretatieregel.

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

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

2.2 Bestemming - specificaties.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

Gemeenschappelijke gangen, op de passerelles, in de trapzalen of hallen

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

De toegangen, gangen, passerelles en manoeuvreervlakken dienen altijd vrij gehouden te worden. Men mag er niets in plaatsen of in ophangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale

gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

De toegang tot de daken is verboden, tenzij in geval van nood, of om onderhoudswerken en herstellingen aan de daken uit te voeren.

Meterruimtes en algemene water, elektriciteit- en gasmeters

De eigenaars, bewoners en/of gebruikers der privatieve kavels, mogen de meterruimtes, 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 meterruimtes te allen tijde betreden.

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

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

Onderhoudsruimtes en technische ruimtes

Het is de eigenaars, bewoners en/of gebruikers der privatieve kavels, tenzij omstandigheden dringend en noodzakelijk optreden vereisen, verboden de onderhoudsruimtes en alle technische ruimtes te betreden.

Slechts de syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van schoonmaak-, onderhouds- of herstellingswerken mogen deze ruimtes betreden en er producten, gereedschappen, toestellen en materialen met het oog op schoonmaak, onderhoud en herstel bewaren.

Groenzones en recreatieve ruimten

Op de groenzones, waaronder de recreatieve ruimten, zijn activiteiten toegelaten voor zover zij geen geluidsoverlast of andere hinder veroorzaken. De (her)aanleg en het onderhoud van de groenzones en/of recreatieve ruimten wordt uitsluitend verzorgd door een door de syndicus aangewezen persoon.

Bezoekerparkings

De eventuele bezoekerparkings zijn gemeenschappelijk doch maken het voorwerp uit van een bijzonder privaat gebruiksrecht, zoals nader te bepalen in het reglement van orde.

Afval

Afval dient gedeponeed te worden in de containers die zich bevinden op de plaatsen aan te duiden in het reglement van orde.

De gebruikers van de containerruimtes dienen zich te schikken naar de sorteringssystemen en voorwaarden opgelegd door de bevoegde overheden.

Er mogen in de containers en in de containerruimtes in geen enkel geval gevaarlijke of brandbare stoffen achtergelaten worden.

2.3. Onderhouds- en herstellingswerken.

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

die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

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

2.4. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

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

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

2.5. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

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

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

2.6. Antennes, ontvangers, zonnepanelen, airco-installaties.

Appartementen

- (Schotel)antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie evenals parabolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's, mogen niet op het dak of op de gevels geplaatst, tenzij ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

- De toestellen voor airconditioning mogen enkel buiten het zicht van derden geplaatst worden tegen de binnengevels van de terrassen en dit enkel voor zover zij geen geluidshinder veroorzaken.

2.7. Bijzonder privaat genot over gemeenschappelijke delen

Gebruik van de trappenhallen

Het gebruik van de trappenhallen aangeduid op de voormelde plannen, is enkel toegelaten voor de personen die binnen het complex een eigendomsrecht of een persoonlijk recht hebben op een privaat appartement en/of woning.

2.8. Postinterventiedossier:

Het eventuele postinterventiedossier, en de wijzigingen hieraan, zullen zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars bevinden, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. Een exemplaar van bedoeld dossier, en de wijzigingen hieraan, zal tevens ter inzage liggen op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. De verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen opeenvolgende eigenaars, bij de overdracht van een privaat kavel, wordt beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privaat delen.

AFDELING III. VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN BASTEN

Artikel 1 - Opsomming.

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

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de algemeen gemeenschappelijke delen;
- de schadevergoeding verschuldigd door de vereniging van mede-eigenaars;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de hoofdgemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een lot worden gebracht;

Artikel 2 - Bijdrage in deze lasten.

Iedere mede-eigenaar draagt bij in de gemeenschappelijke lasten, hetzij volgens de waarde van de privative kavel, hetzij in evenredigheid met het nut dat de algemene gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privative kavels, zoals hierna nader bepaald.

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

Artikel 3 - Verdeling van de lasten.

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars worden omgeslagen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Artikel 4 - Werk- en reservekapitaal.

Werkkapitaal.

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

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

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

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

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

Reservekapitaal.

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodiek ingebrachte bedragen die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke algemeen gemeenschappelijke uitgaven.

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

Artikel 5 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 6 - Overdracht van een kavel.

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een private kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt, binnen een termijn van 15 dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in artikel 577-11 §5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek;

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

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

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

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

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

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

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

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing

waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendoms-overdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor 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 voor 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 voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in dit artikel worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in dit artikel vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen

drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig (20) werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 7 - Gedwongen inning van bijdragen in de algemeen gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

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

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

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 8 - Brandverzekering.

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

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

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn func-

ties, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als meeverzekerde aanduidt.

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

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

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

Artikel 9 - Aansprakelijkheidsverzekering.

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

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

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

Artikel 10 - Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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

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

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

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

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijftien procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel

van gedwongen mede-eigendom. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding en vereffening van deze vereniging.

AFDELING IV. VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

A) VOORAFGAANDELIJK

Artikel 1. - Benaming – Zetel.

Deze vereniging wordt genoemd “VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN RESIDENTIE CAPUCIENENSTRAAT 10-12”. Zij heeft haar zetel in het gebouw.

Artikel 2. - Samenstelling - Rechtsvorm - Doel - Duur -Vermogen - Boekjaar.

- Alle mede-eigenaars zijn lid van de vereniging van mede-eigenaars.
- De vereniging van mede-eigenaars is een privaatrechtelijke rechtspersoon met burgerlijk doel.
- Het doel van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uitsluitend in het behoud en het beheer van het appartementsgebouw.
- De Vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.
- De Vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel.
- Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

Artikel 3. - Ondernemingsnummer

De Vereniging van mede-eigenaars moet een ondernemingsnummer aanvragen en gebruiken. Alle documenten uitgaande van de Vereniging van mede-eigenaars zal dat ondernemingsnummer dienen te vermelden, dit op straffe van geldboete, en voor akten van rechtspleging zelfs op straffe van onontvankelijkheid.

De aanvraag van het 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 - door de bevoegde hypotheekbewaarder.

Artikel 4. - Ontbinding - Vereffening.

De vereniging van mede-eigenaars is van rechtswege ontbonden van zodra de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

Zij zal terug van rechtswege bestaan wanneer de onverdeeldheid opnieuw ontstaat. De afbraak van een gebouw, zelfs de volledige, of van de groep van gebouwen heeft niet als gevolg de automatische ontbinding van de vereniging.

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing moet met eenparigheid van stemmen van al de mede-eigenaars worden genomen en bij authentieke akte vastgesteld.

De vereniging van mede-eigenaars kan ten slotte worden ontbonden door de rechter op vraag van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

De vereniging van mede-eigenaars wordt na haar ontbinding geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van deze vermelden dat zij in vereffening is.

Haar zetel blijft in het onroerend complex dat het voorwerp is van deze statuten.

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst een of meerdere vereffenaars aan. Blijft zij in gebreke dit te doen dan wordt de syndicus er mede belast. Deze aanstelling is in de authentieke akte opgenomen.

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

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd en overgeschreven bij het kantoor rechtszekerheid.

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

De akte van afsluiting van de vereffening 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 te rekenen van de overschrijving 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.

Artikel 5 - Gedeelde verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars.

Onverminderd artikel 577/9, § 5, BW kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. Vanaf het instellen van een vordering bedoeld in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de mede-eigenaar eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing van de algemene vergadering in dat verband.

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

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

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

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

Artikel 6 - Rechtsvorderingen - Briefwisseling

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

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze

rechten te verdedigen.

Tenzij de wet anders bepaald, moet de briefwisseling bestemd voor de vereniging van mede-eigenaars, op straffe van nietigheid, gericht worden aan a) de zetel van de vereniging van mede-eigenaars én b) de woonplaats, of subsidiair, de maatschappelijke zetel van de syndicus. Het voorgaande impliceert dat de vereniging van mede-eigenaars dient te voorzien in een postbus.

B) BEHEER VAN HET GEBOUW - ORGANEN VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.

Het gebouw wordt beheerd door de vereniging van mede-eigenaars zoals voormeld.

Deze vereniging van mede-eigenaars heeft nagemelde organen:

- een beraadslagend orgaan: de algemene vergadering;
- een bestuursorgaan: de syndicus;
- een controleorgaan: de raad van mede-eigendom (optioneel);

Artikel 1 - DE ALGEMENE VERGADERING.

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

1.1 - Bevoegdheden.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 - Delegatie van bevoegdheden.

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

1.3 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De jaarlijkse algemene vergaderingen zullen gehouden worden op een datum bepaald door de syndicus, maar alleszins in de periode tussen 1 en 15 juni van ieder jaar.

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

1.4 - Bijeenroeping algemene vergaderingen.

De algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus in de periode vermeld in vorig artikel of telkens als er dringend, in het belang van de mede-eigendom, een

beslissing moet genomen worden.

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

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom zonder rechtspersoonlijkheid, tenminste drie weken voor de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres worden geacht geldig te zijn. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping tenminste vijftien dagen voor de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

Te allen tijde kunnen één of meerdere mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er één is, de syndicus de punten meedelen waarvan ze willen dat ze op de agenda van de algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering geplaatst worden, rekening houdende met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

1.5 - Samenstelling algemene vergadering.

Iedere eigenaar van een privatieve kavel in het complex is lid van de algemene vergadering en kan deelnemen aan de beraadslagingen.

Ingeval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of in geval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, recht van gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.

Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

1.6 - Quorum.

De algemene vergadering beraadslaat alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij tenminste de helft van de aandelen in de algemeen

gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars, die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie/vierde van de aandelen in de algemeen gemeenschappelijke aandelen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal, na het verstrijken van een termijn van tenminste vijftien dagen, een tweede algemene vergadering bijeenkomen die geldig zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

1.7 - Bureau van de vergadering.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen; de algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar, die het grootst aantal aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen bezit, van rechtswege voorzitter van de vergadering; indien verschillende mede-eigenaars eenzelfde aantal aandelen bezit, zal de vergadering worden voorgezeten door de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

1.8 - Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

Iedere mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber; zij kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

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

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

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

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

1.9 - Meerderheidsvereisten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist. Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

° De algemene vergadering beslist met een meerderheid van **drie/vierden** van de stemmen:

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de algemeen gemeenschappelijke delen betreft;

- over alle werken betreffende de algemeen gemeenschappelijke delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

- in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van de raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, dit onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennisnemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Behoudens de bij de wet aan de syndicus en aan de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere overdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

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

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

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

° De algemene vergadering beslist met een meerderheid van **vier/vijfden** van de stemmen:

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

- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

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

- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van algemeen gemeenschappelijke onroerende goederen;
- over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide gemeene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

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

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

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

1.10 - Notulen van de algemene vergaderingen - Mededeling - Tegenwerpelijkheid.

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

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

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de genotuleerde beslissingen op in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars (artikel 577-10 § 3 van het Burgerlijk Wetboek). Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte.

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

De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

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

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

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

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

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

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

1.11 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

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

Artikel 2 - DE SYNDICUS.

2.1 - Algemene opdracht

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

2.2 - Benoeming

Comparant kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door comparant zal de eerste algemene vergadering haar aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

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

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

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

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

2.3 - Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 - Bevoegdheid

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

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

2.5 - Aansprakelijkheid

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

bepaalde duur of voor bepaalde doeleinden. Wanneer de syndicus zijn wettelijke of contractuele opdrachten niet uitvoert, is hij schadevergoeding verschuldigd tegenover de vereniging van mede-eigenaars.

2.6 - Vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Artikel 3 - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM (optioneel).

3.1 - Algemeen - Opdracht

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en autostaanplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

Deze Raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de Syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan zij, nadat zij de Syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennisnemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. De Raad van mede-eigendom kan elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de Algemene Vergadering daar met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de Syndicus en de Algemene Vergadering toegekende bevoegdheden.

Een door de Algemene Vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van haar taak.

3.2 - Benoeming

De Algemene Vergadering benoemt de leden van deze Raad van mede-eigendom met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

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

Tenzij de Algemene Vergadering anderszins beslist met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, zijn de bepalingen van artikel 59 tot en met 64 hierna van toepassing.

3.3 - Samenstelling

De raad van mede-eigendom is samengesteld uit vijf leden. De Raadsleden kiezen onder hen een voorzitter, bij meerderheid van stemmen. Bij ontstentenis van een kandidaat of indien na twee stemronden niet tot de aanduiding van een voorzitter kan worden overgegaan, wordt van rechtswege voorzitter van de Raad van mede-eigendom, de oudste van hen in jaren.

3.4 - Mandaat - Duur - Bezoldiging

De Raadsleden worden aangesteld door de Algemene Vergadering voor een termijn van drie maatschappelijke jaren. Hun mandaat is hernieuwbaar.

Het mandaat van de Raadsleden zal onderworpen zijn aan de wettelijke bepalingen betreffende de lastgeving; zodat hun mandaat ad nutum beëindigd kan worden.

De Raadsleden zullen zelf te allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die zij te kennen geven aan de Algemene Vergadering.

Het mandaat van de Raadsleden zal onbezoldigd worden uitgeoefend.

4.4 - Aansprakelijkheid

De Raadsleden zullen niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor hun taken van bijstand en toezicht, tenzij in geval van zware fout, bedrog of overschrijding van bevoegdheid.

4.5 - Vergadering - Beraadslaging - Vertegenwoordiging

De Raad van mede-eigendom vergadert op schriftelijke uitnodiging van haar voorzitter, over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd en besloten wanneer alle Raadsleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

De Raad van mede-eigendom vergadert op de zetel van de vereniging.

De uitnodiging tot vergaderen, die de datum, het uur, de locatie en de agenda van de vergadering omvat, mag door de voorzitter aan de bijzitters verstuurd worden bij post, per fax of per e-mail, minstens vijf dagen voor de voorziene datum.

Ieder Raadslid, verhinderd of afwezig, kan schriftelijk, per fax of e-mail, aan een andere mede-eigenaar volmacht verlenen om hem te vertegenwoordigen op de vergaderingen van de Raad en er in zijn plaats te stemmen. Deze lasthebbers handelen in de plaats van hun lastgever en onder de enkele verantwoordelijkheid van deze laatste, ten overstaan van de andere mede-eigenaars.

De Raad van mede-eigendom beraadslaagt geldig wanneer ten minste drie van haar leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

De beslissingen worden genomen met absolute meerderheid van stemmen, van de aanwezige of vertegenwoordigde leden.

In geval van staking van stemmen, is de stem van de voorzitter bepalend.

Naar gelang de noodwendigheden zal de Raad van mede-eigendom notulen opmaken van haar beslissingen, ondertekend door al haar aanwezige of vertegenwoordigde Raadsleden.

4.6 - Relatie tot de Syndicus

De Raad van mede-eigendom mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de Vereniging van Mede-Eigenaars.

De Raad van mede-eigendom mag van de Syndicus alle stukken, inlichtingen en ophelderingen vorderen die zij voor de uitoefening van haar opdracht nuttig acht. De Syndicus dient zijn volstrekte medewerking te geven.

4.7 - Relatie tot de Algemene Vergadering

De Raadsleden mogen elke Algemene Vergadering bijwonen, en hierop het woord nemen.

De Raad van mede-eigendom zal haar halfjaarlijkse verslagen voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering.

De Raad van mede-eigendom is bevoegd de Algemene Vergadering bijeen te roepen ingeval van overlijden, afwezigheid, ontslag of tekortkomingen van de syndicus.

Artikel 4 - COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN (optioneel).

De algemene vergadering dient jaarlijks een commissaris van de rekeningen te benoemen. De commissaris kan al dan niet een mede-eigenaar zijn. Er zal slechts één commissaris benoemd worden. Indien een rechtspersoon wordt benoemd tot commissaris, zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werkne-

mers een vaste vertegenwoordiger benoemen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van zijn opdracht.

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

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

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

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

HOOFDSTUK IV - REGLMENT VAN ORDE

Artikel 1 - Vaststelling reglement van orde

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

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer is bijeengeroepen.

De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 2 - Kennisgeving en tegenwerpelijkeid

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

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

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

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

OVERGANGSBEPALINGEN

Eerste Algemene Vergadering.

De eerste plenaire algemene vergadering zal op het initiatief van comparant worden bijeengeroepen.

Tussentijds beheer.

Tot aan de eerste plenaire algemene vergadering zal comparant of een door haar aan te stellen tussentijdse syndicus de beheerstaken op zich nemen.

Zolang niet alle kavels verkocht zijn, is het comparant of haar aangestelden toegelaten om verkooppubliciteit rond en aan het gebouw te voeren of te laten voeren.

Agenda van de eerste algemene vergadering.

Op de agenda van deze eerste algemene vergadering zal in ieder geval de benoeming en aanstelling van de syndicus dienen opgenomen te worden. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus. Het mandaat van de tussentijdse syndicus wordt van rechtswege beëindigd.

Daarnaast zal comparant tevens de rekeningen van de eerste gemeenschappelijke lasten en exploitatiekosten, die verrekend dienen te worden, voorleggen. Er zal kwijting en décharge worden verleend voor het beheer en behoud van het complex.

Bovendien zal de agenda tevens voorzien in een beslissing van de onderschrijving van de eerste collectieve brandverzekering met betrekking tot het complex.

De eerste verzekeringen waarvan hoger sprake zullen ambtshalve verplicht bekrachtigd worden. De syndicus zal tevens gemandateerd worden om tot de voorlopige opleveringen van de gemeenschappelijke delen over te gaan.

VOLMACHTEN

Volmacht verkoopakten

Vervolgens verklaart comparant als bijzondere lasthebbers aan te stellen:

1/ Mevrouw **VERDONCK Renilda**, notarisbediende, geboren te Olmen op 22 januari 1961, van Belgische nationaliteit, wonend te 3971 Leopoldsburg, Kanaalstraat 26.

2/ De heer **GODDEERIS Mathias**, licentiaat in het notariaat, geboren te Genk op 28 november 1980, wonend te 3500 Hasselt, Walter Thijsstraat 3.

3/ Mevrouw **LENAERS Vanessa**, notarisbediende, geboren te Hasselt op 10 november 1981, wonend te 3700 Tongeren, Gasthuisbosdreef 37.

Welke zij allen machten verlenen om, elk van hen met de mogelijkheid alleen op te treden, in hun naam en met recht van indeplaatsstelling te verkopen het geheel of een deel van alle kavels deel uitmakende van voormeld gebouw.

En dit op de wijze in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige personen die de lasthebbers zullen goedvinden.

Tevens alle lastenkohieren te doen opstellen, loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen, alle aanvullende en/of wijzigende basisakten op te stellen en te ondertekenen en de lastgever te verplichten tot vrijwaring.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van

de verkoopprijs, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling en deze aan te wenden en te verrekenen zoals tussen de partijen overeengekomen.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen; opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd.

Teruggave van registratierechten na herverkoop te verzoeken.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te stellen, alle stukken en akten te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Volmacht tot wijziging van de basisakte.

Comparant en de toekomstige eigenaars verklaren uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht te verlenen aan:

1/ Mevrouw **VERDONCK Renilda**, notarisbediende, geboren te Olmen op 22 januari 1961, van Belgische nationaliteit, wonend te 3971 Leopoldsburg, Kanaalstraat 26.

2/ De heer **GODDEERIS Mathias**, licentiaat in het, geboren te Genk op 28 november 1980, wonend te 3500 Hasselt, Walter Thijsstraat 3.

3/ Mevrouw **LENAERS Vanessa**, notarisbediende, geboren te Hasselt op 10 november 1981, wonend te 3700 Tongeren, Gasthuisbosdreef 37.

Welke zij allen machten verlenen om, elk van hen met de mogelijkheid alleen op te treden, in hun naam en met recht van indeplaatsstelling over te gaan tot wijziging van onderhavige statuten van het gebouw en de hieraan aangehechte reglementen.

SLOTBEPALINGEN

1) De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van de verplichting om ambtshalve inschrijving te nemen, om welke reden ook, bij de overschrijving van deze akte.

2) Identiteit van partijen - waarmerking

a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de notaris de juistheid van de gegevens van de identiteit van de partijen aan de hand van nazicht van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Conform de Hypotheekwet waarmerkt ondergetekende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

- voor de natuurlijke personen: op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje, rijksregister: de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data;

- voor de rechtspersonen: de naam, rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer.

3) De kosten voor het opstellen van de statuten van het onroerend complex worden ten laste gelegd van de bouwheer, doch kunnen naar aanleiding van de verkoop van privatieven naar eigen inzicht worden doorgerekend aan de toekomstige kopers.

4) Het recht op geschriften bedraagt vijftig EURO (50 €) op verklaring van de instrumenterende notaris.

5) Comparant bevestigt dat de notaris haar, conform artikel 9 paragraaf 1, alinea's 2

en 3 van de Organieke Wet Notariaat, naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Comparant erkent dat haar door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

Zij verklaart dat er volgens haar geen tegenstrijdigheid van belangen aanwezig is en ze verklaart eveneens de overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden zowel voor zichzelf als voor haar rechtsopvolgers.

Comparant verklaart kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte ten minste vijf werkdagen voor de ondertekening van deze akte.

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

De gehele akte werd door mij, notaris, ten behoeve van comparant toegelicht.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Beringen, in het kantoor van ondergetekende geassocieerde notaris op datum zoals voormeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft comparant, vertegenwoordigd zoals gezegd, deze akte, alsook de aangehechte bijlagen, getekend samen met mij, notaris.