

**Residentie Crutzenhof
Herkenrodesingel 21 & 23
3500 Hasselt**

STATUTEN

- A. Basisakte
- B. Reglement van mede-eigendom

*Goedgekeurd op de algemene vergadering van 23/10/1997
Akte verleden voor notaris Junius te Hasselt op 22/02/2000*

WIJZIGING VAN STATUTEN

Het jaar tweeduizend.
 Op tweeëntwintig februari.
 Te Hasselt, Berkenlaan 1.
 Voor mij, **Filip Junius**, notaris met standplaats te Hasselt (Kiewit).

is verschenen

De coöperatieve vennootschap "LIMBURGSE WOONCENTRALE" met zetel te 3500 Hasselt, Thonissenlaan 70; ingeschreven in het handelsregister te Hasselt onder nummer 26430; BTW-plichtige onder het nummer 401.325.424., vertegenwoordigd door haar afgevaardigd bestuurder de Heer Johan Tackoen, wonende te Hasselt, Thonissenlaan 80,

handelend als syndicus van het gebouw "Residentie Crutzenhof" te Hasselt, Herkenrodesingel 21-23.

De comparante verklaart en verzoekt mij bij authentieke akte vast te leggen hetgeen volgt :

1) De Vereniging van Medeëigenaars van "Residentie Crutzenhof" gevestigd te Hasselt, Herkenrodesingel 21-23 verenigt de medeëigenaars in het volgende gebouw:

STAD HASSELT : ZEVENDE AFDELING

Het appartementsgebouw genaamd "Residentie Crutzenhof" gelegen langs de Herkenrodesingel nummers 21 en 23 op een perceel grond gelegen aan de Herkenrodesingel, ter plaatse genaamd "Crutser Savelveld", voorheen ten kadaster bekend sectie G nummer 655/P en deel van nummer 657/E met een oppervlakte volgens nagemelde meting van vierenzestig are tweeëntachtig centiare, en thans gekadastreerd sectie G nummer 655/S voor een oppervlakte van vierenzestig are tweeëntachtig centiare

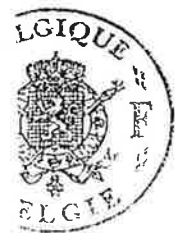
(Het perceel is afgebeeld onder de loten 2 en 3 op het verder vermeld plan opgemaakt door de heer Carl Buyckx, industrieel ingenieur, te Scherpenheuvel-Zichem op zesentwintig maart negentienhonderd éénennegentig)

2. De basisakte van dit gebouw, opgericht op een groter perceel, werd verleden voor notaris John Martens destijds te Hasselt op vierentwintig maart negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op acht april erna, boek 942 nummer 5.

3. Een wijzigende basisakte werd verleden voor dezelfde notaris Martens, op zesentwintig maart negentienhonderd negenenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op tien april erna, boek 1612 nummer 30; het aantal onverdeelde delen in de constructies van blokken A en B werd hierin teruggebracht op vierenveertig

Overgeschreven op het 1e hypotheekkantoor te Hasselt op 25 april 2000 in boek B70.5722 nummer 1.

ibbel blad



duizend zeshonderd zestig/vierenveertig duizend zeshonderd zestigsten.

4. Ingevolge de niet-realisatie van een ontworpen privaatief werd vastgesteld dat het aantal bestaande onverdeelde delen in blok A tweeëntwintig duizend tweehonderd en tien beliep.

5. Bij akten afstand van onverdeelde delen verleden voor het ambt van ondergetekende notaris Filip Junius met tussenkomst van notaris Jan Boeykens te Antwerpen op twee september negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekantoor te Hasselt op zestien september erna in boek 4178 nummer 1 en dertig september negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekantoor te Hasselt op vijf oktober erna in boek 4179 nummer 17, traden enerzijds de medeëigenaars van blok A en anderzijds de naamloze vennootschap "Continental Investment & Building Association" uit onverdeeldheid ten aanzien van elkaar na vorming van twee kavels:

Kavel één: een perceel grond gelegen langs de Herkenrodesingel ten kadaster gekend sectie G deel van nummers 657/E en 657/G met een oppervlakte volgens nagemelde meting van één hectare tachtig are dertig centiare, afgebeeld als loten 1a en 1b op nagemeld plan.

Kavel twee Percelen grond gelegen langs de Herkenrodesingel waarop deels het appartementsgebouw werd opgericht, toen ten kadaster gekend sectie G nummer 655/P en deel van nummer 657/E voor een totale oppervlakte van vierenzestig are tweeëntachtig centiare, afgebeeld als loten 2 en 3 op nagemeld plan

Zoals voornoemde loten afgebeeld werden op het plan opgemaakt door de heer Carl Buyckx, industrieel ingenieur, te Scherpenheuvel-Zichem op zesentwintig maart negentienhonderd éénennegentig, gehecht aan de hoger vermelde akte van afstand van onverdeelde delen verleden voor ondergetekende notaris op twee september negentienhonderd drieënnegentig.

De medeëigenaars van blok A deden afstand van hun onverdeelde delen in kavel één ten voordele van gezegde vennootschap; deze laatste deed op haar beurt afstand van haar onverdeelde delen in kavel twee en alle onverdeelde delen in de bestaande constructies.

7. 7.1. Een buitengewone algemene vergadering van de vereniging van medeëigenaars werd op rechtsgeldige wijze bijééngeropen voor drieëntwintig oktober negentienhonderd zevenennegentig.

7.2. Vierentachtig eigenaars hebben aan de vergadering deelgenomen, die samen veertienduizend negenhonderd vijftig van de tweeëntwintigduizend tweehonderd en tien aandelen vertegenwoordigen.

7.3. Met een meerderheid van dertienduizend honderd vijfenveertig quotiteiten of tweeënnegentig ten honderd der

uitgebrachte stemmen werden de nieuwe statuten voor het gebouw genaamd "Residentie Crutzenhof" aangenomen.

8. Overeenkomstig artikel 577-8 paragraaf 4 en hier uitdrukkelijk toe gemachtigd door voormelde buitengewone algemene vergadering verschijnt de syndicus thans teneinde de besluiten van de algemene vergadering van de vereniging van medeëigenaars uit te voeren.

Dit uiteengezet zijnde heeft de comparante mij verzocht onder mijn minuten te rangschikken en een expeditie ter overschrijving aan te bieden op het bevoegde hypotheekkantoor:

- een gelijkvormig verklaard afschrift van de notulen van drieëntwintig oktober negentienhonderd zevenennegentig;
- de goedgekeurde statuten van het gebouw "Residentie Crutzenhof"
- de lijst per drieëntwintig oktober negentienhonderd zevenennegentig van de medeëigenaars in het gebouw met opgave van hun eigendomstitel.

Al deze dokumenten worden "ne varietur" getekend door de comparant en ondergetekende notaris en vormen één geheel dat zal gelden als de statuten van het gebouw "Residentie Crutzenhof".

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Heer Hypotheekbewaarder wordt bij de overschrijving van deze akte vrijgesteld van de verplichting ambtshalve inschrijving te nemen om welke redenen ook.

KOSTEN

Alle kosten, lasten en erelonen die uit onderhavige akte voortvloeien zijn ten laste van de vereniging der medeëigenaars.

BURGERLIJKE STAND

De instrumenterende notaris bevestigt de juistheid van de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte van de leden van de vereniging van medeëigenaars, zoals in de bijlage 3 vermeld.

WOONST KEUZE

Voor de uitvoering van deze akte kiest de vereniging woonst in haar zetel.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden op plaats en datum als gezegd.

En na toelichting en integrale voorlezing van deze akte en haar bijlagen heeft de comparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, met mij, notaris, de akte en de bijlagen ondertekend.

F 244/2000

Geregistreerd twee maanden voorafgaand

te Herengracht 81 maart 2000

Boek 5/106 pag. 81 tot 17

Ontvangen de 10 maart 2000

De e.a. inspecteur

J. Baptist

INHOUDSTABEL

Residentie Crutzenhof Herkenrodesingel 21-23 te Hasselt

A. Basisakte	1.
1. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL	1.
1.1. De grond	1.
1.2. Het gebouw	1.
1.2.1. Ondergrond	1.
<i>Gemeenschappelijke delen</i>	1.
1.2.1.1. Het garagegedeelte	1.
1.2.1.2. Het keldergedeelte	2.
<i>Privatieve delen</i>	2.
1.2.1.3. Het garagegedeelte	2.
1.2.1.4. Het keldergedeelte	2.
1.2.2. Gelijkvloers	2.
<i>Gemeenschappelijke delen</i>	2.
1.2.2.1. Buiten het gebouw	2.
1.2.2.2. In het gebouw	2.
<i>Privatieve delen</i>	3.
1.2.2.3. Buiten het gebouw	3.
1.2.2.4. In het gebouw	3.
1.2.3. Verdiepingen	3.
<i>Gemeenschappelijke delen</i>	3.
<i>Privatieve delen</i>	4.
2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	5.
2.1. Privatieve delen	5.
2.2. Gemeenschappelijke delen	5.
2.3. Interpretatieregel	6.
3. BEPALING VAN DE AANDELEN	6.
4. ERFDIENSTBAARHEDEN	7.
4.1. Algemeen	7.
4.2. Kanalisaties	7.
4.3. Schuilkelder	8.
4.4. Hoogspanningskabine	8.

B. Het reglement van Mede-eigendom 9.

AFDELING I - STATUUT VAN HET GEBOUW 9.

Artikel 1: Principes	9.
Artikel 2: Privatieve loten zonder eenheden in de gemene delen. (Privatieve aanhorigheden)	9.
Artikel 3: Privatieve delen	9.
Artikel 4: Gemeenschappelijke delen	9.

AFDELING II - UITOEFENING DER EIGENDOMSRECHTEN 9.

Artikel 5: Werkzaamheden aan de privatieve loten	9.
Artikel 6: Werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen	10.
Artikel 7: Verdeling van de privatieve loten	10.
Artikel 8: Bestemming van de privatieve loten	10.
Artikel 9: Verhuring	11.
Artikel 10: Tegenstelbaarheid	11.
Artikel 11: Bewoning van het gebouw	12.
A. Versiering ramen en balkons	12.
B. Verwarming der appartementen	12.
C. Geluidsisolatie der privatieve loten	12.
D. Commerciële activiteiten	13.
E. Naamplaten en aanplakbrieven	13.
F. Lichtreclames en publiciteit aan voorgevel en ramen	13.
G. Toegang tot de privatieve loten	13.
H. Toegang tot het dak	14.
I. Verkeer met voertuigen	14.
J. Open haarden	15.
K. Brandveiligheid	15.

AFDELING III - CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN VERDELING

VAN DE LASTEN 15.

Artikel 12: Gemeenschappelijke lasten	15.
Artikel 13: Verdeling van de lasten	16.
Artikel 14: Verdeling van de kosten warm en koud water	16.
Artikel 15: Verdeling verwarmingskosten	17.
Artikel 16: Verdeling electriciteitskosten	17.
Artikel 17: Verdeling kosten gas keukens	17.
Artikel 18: Afwijking verdeling kosten	17.
Artikel 19: Tabel verdeling van de gemeenschappelijke lasten	18.
Artikel 20: Voldoening der gemeenschappelijke lasten	18.
A. Werkkapitaal	18.
B. Reservekapitaal	19.
C. Buitengewone uitgaven	19.
D. Laattijdige betalingen	19.
Artikel 21: Overdracht van de loten	19.
Artikel 22: Gemeenschappelijke ontvangsten	20.

AFDELING IV - DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS 20.

Hoofdstuk 1. Naam - Duur - Zetel - Doel 20.

Artikel 23 : Naam	20.
Artikel 24 : Duur	20.
Artikel 25 : Zetel	20.
Artikel 26 : Doel	20.

Hoofdstuk 2. Bestuur en vertegenwoordiging 20.

Artikel 27 : Beheersorganen	20.
Artikel 28 : De algemene vergadering	20.
Artikel 29 : Samenstelling van de vergadering	21.
Artikel 30 : Convocaties	21.
Artikel 31 : Gewone algemene vergadering	21.
Artikel 32 : Buitengewone algemene vergadering	21.
Artikel 33 : Organisatie van de algemene vergadering	21.
Artikel 34 : Vereiste aantal en meerderheid	22.
Artikel 35 : Stemmen	22.
Artikel 36 : Bevoegdheden van de algemene vergadering	23.
Artikel 37 : De notulen van de algemene vergadering	23.
Artikel 38 : De syndicus	24.
Artikel 39 : Bevoegdheden van de syndicus	24.
Artikel 40 : Bijzondere machtiging syndicus voor innen der bijdragen.	25.
Artikel 41 : Raad van Beheer	25.
Artikel 42 : Bevoegdheden van de Raad van Beheer	26.

Hoofdstuk 3. Werkzaamheden aan het gebouw 26.

Artikel 43 : Indeling categorieën werkzaamheden	26.
Artikel 44 : Werken aan gevelonderdelen	26.
Artikel 45 : Werken aan vloerbedekking dagparkings	27.
Artikel 46 : Radio-, tv-antennes en andere ontvangstapparatuur	27.

Hoofdstuk 4. De conciërge of huisbewaarder 27.

Artikel 47 : Indienstneming	27.
Artikel 48 : Taken en bevoegdheden van de conciërge	27.

Hoofdstuk 5. Ontbinding en vereffening 27.

Artikel 49 : Ontbinding	27.
Artikel 50 : Benoeming vereffenaar	28.
Artikel 51 : Bevoegdheden vereffenaars	28.
Artikel 52 : Afsluiting vereffening	28.

AFDELING V - VERZEKERINGEN 28.

Hoofdstuk 1. Opsomming van de verzekeringen 28.

Artikel 53 : Verzekering van het gebouw	28.
Artikel 54 : Verzekering van de Burgelijke Aansprakelijkheid	28.
Artikel 55 : Verzekering tegen arbeidsongevallen	29.

Hoofdstuk 2. Bepalen en onderschrijven van de polissen, betalen van de premies 29.

Artikel 56 : Bevoegdheid van de algemene vergadering	29.
--	-----

Artikel 57 : Verplichting mede-eigenaars	29.
Artikel 58 : Polissen - afschriften - ondertekening	29.
Artikel 59 : De premies	29.
Artikel 60 : Aanvullende verzekering	29.
Artikel 61 : Verzekering bewoners	30.
<u>Hoofdstuk 3. Verzwaring van de risico's</u>	30.
Artikel 62 : Verzwaring risico door toedoen van de mede-eigenaar	30.
Artikel 63 : Verzwaring risico door toedoen meerdere mede-eigenaars	30.
Artikel 64 : Ontoereikende verzekerde kapitalen	30.
<u>Hoofdstuk 4. Rampen en betaling van schadevergoedingen</u>	31.
Artikel 65 : Uitbetaling schade aan privaatief lot	31.
Artikel 66 : Uitbetaling schade aan gemene delen	31.
Artikel 67 : Onvoldoende schadevergoeding	31.
Artikel 68 : Vergoedingen B.A. en arbeidsongevallen	31.
<u>Hoofdstuk 5. Gedeeltelijke of totale vernieling van het gebouw</u>	31.
Artikel 69 : Graad van vernieling	31.
Artikel 70 : Aanwending vergoedingen	32.
Artikel 71 : Bijdrage in kosten heropbouw of herstel	32.
Artikel 72 : Hypotheek	32.
Artikel 73 : Geen wederopbouw	32.
<u>Hoofdstuk 6. Mandaat verleend aan de syndicus</u>	32.
Artikel 74 : Deskundige - onderhandelingen - vergoedingen	32.
<u>AFDELING VI - REGLEMENT VAN ORDE</u>	33.
Artikel 75 : Reglement van orde en andere	33.
Artikel 76 : Overtreding reglementen	33.

**Residentie Crutzenhof
Herkenrodesingel 21-23 te Hasselt**

Voorafgaande Uiteenzetting

De statuten van het gebouw worden gevormd door een basisakte en een reglement van mede-eigendom, zoals bepaald door artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek.

A. Basisakte

1. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL:

1.1. De grond.

1. Een perceel grond waarop een appartementsgebouw werd opgericht, gelegen te Hasselt langsheen de Herkenrodesingel, ten kadaster bekend sectie G nummer 655/p en deel van nummer 657/e voor een totale oppervlakte van tweeënvijftig aren vier centiaren.
2. Een perceel grond gelegen te Hasselt langsheen de Herkenrodesingel, ten kadaster bekend sectie G deel van nummer 657/e voor een oppervlakte van twaalf aren achtenzeventig centiaren.

Deze goederen staan respectievelijk onder lot 2 en lot 3 afgebeeld op het plan opgemaakt door de Heer Carl Buyckx, industrieel ingenieur, te Scherpenheuvel-Zichem op zesentwintig maart negentienhonderd éénennegentig hetwelk "ne varietur" door alle eigenaars en ondergetekende notaris ondertekend werd bij het verlijden van een akte "Afstand van onderverdeelde delen" voor ons, ondergetekende notaris, op twee september negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 16/09/93 daarna, boek 4178, nummer 1. De grond behoort tot de gemeenschappelijke delen.

1.2. Het gebouw.

Het gebouw bestaat uit de volgende delen en loten:

1.2.1. Ondergrond

Gemeenschappelijke delen:

1.2.1.1. Het garagegedeelte:

- de in- en uitrit,
- de poort die deze ingang afsluit
- de diverse doorritten
- de bergplaats voor de vuilnisbakken en de fietsenstalling



- de stookplaats met sas
- de doorlopen en sassen naar het keldergedeelte van het gebouw
- de nooduitgangen

1.2.1.2. Het keldergedeelte:

- de keldergangen
- de hoogspanningskabine met sas
- de waterinkom met tellers
- de gaskabine met sas
- de sassen naar de doorritten van het garagegedeelte
- de ruimten voor vuilniskokers, ieder met sas
- de liftputten, liften
- de trapzalen met sas en trappen
- de ingebouwde nutsvoorzieningen
- de reservekelder genummerd Reserve 3 en de provisiekelders K6, K8, K10, K11, K122, K124 en K125 (die aan de gemeenschappelijke delen werden toegevoegd ingevolge de toepassing van artikel 3 van het reglement van mede-eigendom zoals dit werd opgemaakt bij authentieke akte van 24 maart 1974).

Privatieve delen:

1.2.1.3. Het garagegedeelte:

- 62 garageboxen genummerd GB1 tot en met GB16, GB18 tot en met GB62 en GB139, omvattende ieder de eigenlijke ruimte en het rolluik of de garagepoort;

1.2.1.4. Het keldergedeelte:

- twee reservekelders genummerd Reserve 1 en Reserve 2
- 128 provisiekelders genummerd K1 tot en met K5, K7, K9, K12 tot en met K121, K123, K126 tot en met K135, omvattende ieder de eigenlijke ruimte en de afsluitende deur.

N.B. Aan de reservekelders en de provisiekelders zijn geen aandelen in de gemeenschappelijke delen toegekend. Zij zullen als uitsluitende eigendom gehecht worden aan één van de hierna beschreven appartementen.

1.2.2 Gelijkvloers

Gemeenschappelijke delen:

1.2.2.1. Buiten het gebouw:

- de open ruimten rond het gebouw met inbegrip van de wegenissen, het voetpad, fietspad en groenaanleg
- de in- en uitrit naar de garages
- de noodtrappen

1.2.2.2. In het gebouw:

- de inkomhallen, ieder met sas en gang en ingebouwde ruimten voor nutsvoorzie-



ningen

- de ruimten voor kinderwagens en fietsen met ieder een uitgietskaf
- de liftkokers
- de trapzalen met trappen en ieder twee sassen
- de conciërgerie bestaande uit appartement GA omvattende: hall met twee ingebouwde hangkasten, living, keuken met storkoker, twee slaapkamers, badkamer met WC, en terras;

Privatieve delen:

1.2.2.3. Buiten het gebouw:

- 20 dagparkings genummerd DP 1 tot en met DP 20; omvattende ieder de eigenlijke ruimte.

N.B. Aan de dagparkings zijn geen aandelen in de gemeenschappelijke delen toegekend. Zij zullen als uitsluitende eigendom gehecht worden aan één van de hierna beschreven appartementen.

1.2.2.4. In het gebouw:

- appartement GB omvattende: hall met twee ingebouwde hangkasten en bergruimte, living, keuken met storkoker, twee slaapkamers, WC, badkamer en twee terrassen.
- studio GC omvattende: hall met twee ingebouwde hangkasten en een ingebouwde legkast, living met bergruimte en storkoker, keuken, badkamer met WC, en terras
- appartement GD omvattende: hall met ingebouwde hangkast, legkast en storkoker, living, keuken, één slaapkamer met twee ingebouwde kasten, WC, badkamer en terras
- appartement GE omvattende: hall met ingebouwde hangkast, legkast en storkoker, living, keuken, één slaapkamer met twee ingebouwde kasten, WC, badkamer en terras
- studio GF omvattende: hall met twee ingebouwde hangkasten en een ingebouwde legkast, living met storkoker, keuken, badkamer met WC en terras
- appartement GG omvattende: hall met twee ingebouwde hangkasten en twee ingebouwde legkasten, living, keuken met storkoker, vier slaapkamers, WC, badkamer met WC en twee terrassen
- appartement GH omvattende: hall met twee ingebouwde hangkasten, living, keuken met storkoker, twee slaapkamers, WC, badkamer met WC en terras.

1.2.3. Verdiepingen

Gemeenschappelijke delen:

op ieder der VEERTIEN verdiepingen :

- de trapzalen met trappen en sas
- de sassen en gangen met ingebouwde ruimten voor nutsvoorzieningen
- de liftkokers

- de noodtrappen

Privatieve delen:

- Op de eerste tot en met de veertiende verdieping een appartement type A, genummerd respectievelijk A1 tot en met A14, omvattende : hall met twee ingebouwde hangkasten, living, keuken met storkoker, twee slaapkamers, WC, badkamer, en twee terrassen
- Op de eerste tot en met de veertiende verdieping een appartement type B, genummerd respectievelijk B1 tot en met B14, omvattende: hall met twee ingebouwde hangkasten en bergruimte, living, keuken met storkoker, twee slaapkamers, WC, badkamer en twee terrassen
- Op de eerste tot en met de veertiende verdieping een appartement type C, genummerd respectievelijk C1 tot en met C14, omvattende: hall met twee ingebouwde hangkasten, living, keuken met storkoker, één slaapkamer, WC, badkamer en terras (*)
- Op de eerste tot en met de veertiende verdieping een appartement type D, genummerd respectievelijk D1 tot en met D14, omvattende: hall, twee ingebouwde hangkasten en één ingebouwde legkast, vestiaire en berging, living, keuken met storkoker, drie slaapkamers, WC, badkamer met WC en drie terrassen (vergroot terras alleen op de eerste verdieping, waarbij twee terrassen worden samengevoegd.) (*)
- Op de eerste tot en met de veertiende verdieping een appartement type E, genummerd respectievelijk E1 tot en met E14, omvattende: hall, twee ingebouwde hangkasten en één ingebouwde legkast, vestiaire en berging, living, keuken met storkoker, drie slaapkamers, WC, badkamer met WC, en drie terrassen (vergroot terras, alleen op de eerste verdieping, waarbij twee terrassen worden samengevoegd.)
- Op de eerste tot en met de vijfde verdieping een appartement type F, genummerd respectievelijk F1 tot en met F5, omvattende: hall, twee ingebouwde hangkasten en één ingebouwde legkast, berging, living, keuken met storkoker, twee slaapkamers, WC, badkamer en een terras
- Op de zesde tot en met de veertiende verdieping een appartement type F" (1 kamer) genummerd respectievelijk F6 tot en met F14, omvattende: hall met twee ingebouwde kasten en bergplaats met storkoker, living, keuken, één slaapkamer met twee ingebouwde kasten, badkamer met WC en een terras;
- Op de zesde tot en met de veertiende verdieping een appartement type I (studio), genummerd respectievelijk I6 tot en met I14, omvattende: hall met twee ingebouwde bergkasten, studio met storkoker, badkamer met WC en een terras.
- Op de eerste tot en met de veertiende verdieping een appartement type G, genummerd respectievelijk G1 tot en met G14, omvattende: hall, twee ingebouwde hangkasten en twee ingebouwde legkasten, living, keuken met storkoker, drie slaapkamers, WC, badkamer met WC en twee terrassen
- Op de eerste tot en met de veertiende verdieping een appartement type H, genummerd respectievelijk H1 tot en met H14, omvattende: hall, twee ingebouwde hangkasten en ingebouwde legkast, living, keuken met storkoker, twee slaapkamers, WC, badkamer en twee terrassen

(*) Opmerking: De living van het appartement C2 op de tweede verdieping werd gevoegd bij het appartement D2 op dezelfde verdieping.



2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Het gebouw omvat private en gemeenschappelijke delen. De private delen zijn onderworpen aan het individuele eigendomsrecht en zijn tot het uitsluitend gebruik van zijn eigenaar bestemd. De gemeenschappelijke delen strekken tot het gebruik van alle mede-eigenaars of tot enkelen onder hen.

2.1. Private delen:

Maken het voorwerp uit van private eigendom, de gedeelten van het gebouw die ten uitsluitende gebruik van één mede-eigenaar staan.

Zoende zijn private - zonder dat onderstaande lijst een beperkend karakter heeft - de elementen welke de loten vormen en de hierbij behorende private aanhorigheden welke zich in bedoelde loten bevinden zoals :

- de vloeren, het tegelwerk, en andere bekledingen met de hierbij behorende steunlaag, hierbij inbegrepen de vloerbedekking van de dagparkings;
- de bekleding van de muren en de plafonnering met het decoratiewerk.
- de vensters welke de kozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonneblinden omvatten.
- de muren en binnenwanden, met uitsluiting van de zware muren, kolommen, wanden en betonnen balken.
- de bekledingen en leuning van de balkons en alle terrassen.
- de appartementsdeuren die uitgeven op de overlopen, de binnendeuren en de deuren van de private aanhorigheden in de kelderverdieping.
- het schrijnwerk en het hang- en sluitwerk.
- de sanitaire en verwarmingsinstallaties welke het perceel bedienen.
- de installaties voor parlofoon en deuropener.
- de leidingen voor koud en warm water, gas, elektriciteit en verwarming ten gebruik van een private lot, voor zover deze zich in het bediende lot bevinden.
- de meters ten gebruik van één enkel lot.

Zijn eveneens private de toebehoren ten gebruik van de loten welke zich **buiten** bedoelde loten bevinden - behalve de gedeelten van deze elementen welke voor gemeenschappelijk gebruik zouden bestemd zijn - met name :

- de bel aan de toegangsdeuren van de appartementen.
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke toegangshal.

2.2. Gemeenschappelijke delen:

Zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw, deze gedeelten die bestemd zijn ten gebruik van verschillende loten of sommige hiervan, de delen hierna opgesomd, zonder dat deze opsomming nochtans een beperkend karakter heeft en voor zover de vermelde delen erin voorkomen.

- de funderingen en de zware muren, het betonnen raamwerk van het gebouw en de vloer-

platen.

- de bekledingen en decoratiewerk van de gevels.
- de noodladders of trappen.
- de ruwbouw van de terrassen, de balkons en toegangswegen tot de garages.
- de toegangen tot het gebouw met inbegrip van de toegangen tot de garages en binnenplaatsen met inbegrip van de deuren of afscheidingen van deze toegangen.
- de schoorsteenkokers en kappen.
- de balklagen.
- de daken van het gebouw, de garage of de aanhorigheden met de bedekking hiervan en de waterafvoerpijpen.
- het algemeen rioleringsnet, de putten en leidingen voor gas, water, elektriciteit, telefoon, radio en televisie.
- de verwarmingsinstallatie, installatie voor warm water en alle toebehoren.
- de trapkasten.
- de volledige installatie van de liften met hun toebehoren en de liftkoker ter bediening van de op de verdiepingen gelegen appartementen.
- de radio- en televisieantenne.
- de eventuele lokalen voor kinderwagens en rijwielen.
- de plaatsen voor meters.
- de conciërgewoning.
- de parlofoons, de deuropeners en bellen bij de gemeenschappelijke ingang in het gedeelte hiervan dat voor gemeenschappelijk gebruik bestemd is.
- alle gedeelten van het gebouw ter beschutting of bediening van de installaties van het gebouw welke niet ten uitsluitend gebruik van één enkel privaat staan.
- het terrein, bebouwd of niet bebouwd, met de erop wassende bomen, planten of groen-aanleg.
- alle toegangswegen voor voetgangers of voertuigen met hun signalisatie.

2.3. Interpretatieregel:

Ingeval van twijfel worden als gemeenschappelijk beschouwd, alle delen en/of installaties die niet uitsluitend ten dienste staan van één enkel privaat lot.

3. BEPALING VAN DE AANDELEN.

Ieder privaat lot bezit een aandeel in de gemeenschappelijke delen. De som van gemeenschappelijke delen wordt vertegenwoordigd door 22210 aandelen.

Aan de private loten worden de aandelen in de grond en in het gebouw als volgt toebedeeld:

Tabel verdeling der aandelen Residentie Crutzenhof				
NIVEAU	TYPE	AAN-DELEN	AAN-TAL	TOTAAL AANDELEN
Kelder	Garageboxen GB1 tot en met GB16, GB18 tot en met GB62, GB139	16	62	992
Gelijkvloers	Appartement GB	177	1	177
	Appartement GC	83	1	83
	Appartement GD	129	1	129
	Appartement GE	131	1	131
	Appartement GF	74	1	74
	Appartement GG	228	1	228
	Appartement GH	166	1	166
1ste tot en met 14de verdieping (voor app. F 1ste tot en met 5de verdieping)	Appartement A	173	14	2422
	Appartement B	171	14	2394
	Appartement C	134	14	1876
	Appartement D	215	14	3010
	Appartement E	215	14	3010
	Appartement F	164	5	820
	Appartement G	202	14	2828
	Appartement H	171	14	2394
6de tot en met 14de verdieping	Appartement F"	89	9	801
	Appartement I	75	9	675
TOTAAL AANTAL AANDELEN (grond + gebouw)				22210

4. **ERFDIENSTBAARHEDEN**

4.1. Algemeen.

De privatieve loten met hun aantal eenheden in de gemene delen (constructies en grond) zijn bezwaard met alle heersende en lijdende, gekende en ongekende, voortdurende en niet voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden die gezegde loten kunnen bevoor- of benadelen en het staat de verkrijgers vrij de ene te laten gelden en zich tegen de andere te verzetten, dit alles op hun exclusieve kosten en risico.

4.2. Kanalisaties.

De afloopbuizen en leidingen van elektriciteit, water en gas de eventuele verluchtingen en in het algemeen om het even welke kanalisaties mogen door de gemeenschappelijke delen, door de appartementen, de privatieve kelders, de eventuele reservekamers en eventuele garages van welke aard ook en door om het even welke privatieve loten aangelegd worden. Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen, en de eventueel daarbijhorende toezichtdeksels, die technisch nodig of noodzakelijk zijn.

De eigenaars of gebruikers van gezegde loten zullen uit dien hoofde geen aanspraak

kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellings- en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

4.3. Schuilkamer.

Gelet op de eventuele voorschriften uitgaande van de publieke overheden kunnen de kelders en gemeenschappelijke doorgangen, dienst doen als schuilkamer in het gebouw en zij zullen derhalve als dusdanig kunnen gebruikt worden onder de voorwaarden en in de omstandigheden bepaald door de publieke overheden.

Deze kelders en doorgangen zullen in dit geval bezwaard zijn met deze erfdienstbaarheid, zonder dat enige vergoeding verschuldigd is aan de verkrijgers, eigenaars van deze kelders.

4.4. Hoogspanningskabine.

Het lokaal van de hoogspanningskabine behoort tot de gemene delen van het gebouw en mag niet door de individuele verkrijgers gebruikt worden. Enkel de afgevaardigden van de distributiemaatschappijen zullen op ieder ogenblik toegang moeten hebben tot gezegd lokaal.

De inhoud van dit lokaal, dit wil zeggen alle installaties en materialen in verband met de omvorming van de stroom, blijft exclusief eigendom van de distributiemaatschappij, die ook het onderhoud ervan te haren laste zal nemen evenals dit van het lokaal zelf.

B. Het Reglement van Mede-eigendom.

Onderhavig reglement stelt de rechten en plichten vast van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw.

AFDELING I - STATUUT VAN HET GEBOUW

Artikel 1. Principes.

De onroerende rechten van iedere eigenaar van eender welk gedeelte van het gebouw worden gevormd door een privaat gedeelte en een onverdeeld gemeenschappelijk gedeelte, welke samen een volledig ondeelbare eenheid vormen.

De omvang en samenstelling van elk privaat gedeelte, namelijk : appartementen, garages, kelders en autostaanplaatsen, worden in de basisakte beschreven.

De kelders en de autostaanplaatsen zijn privatieve aanhorigheden.

Elk privaat gedeelte wordt in onderhavig reglement lot genoemd.

Artikel 2. Privatieve loten zonder eenheden in de gemene delen. (Privatieve aanhorigheden)

Aan de kelders en de autostandplaatsen werden geen eenheden in de gemeenschappelijke delen toegekend.

Deze loten, privatieve aanhorigheden genoemd, zijn noodzakelijk verbonden aan één of meerdere privatieve loten waaraan eenheden in de gemene delen zijn toegekend.

De eigenaar van een privatieve aanhorigheid kan deze nooit vervreemden noch ruilen noch met gelijk welk zakelijk recht belasten onafhankelijk van het privaat lot waarmee het verbonden is. Hij zal nochtans wel kunnen verkopen of afstaan aan een andere mede-eigenaar van het gebouw.

Het genot of de verhuring van dergelijke loten kan slechts toegestaan worden aan een bewoner van het gebouw.

Artikel 3. Privatieve delen.

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw welke uitsluitend ten gebruik van één mede-eigenaar zijn.

Artikel 4. Gemeenschappelijke delen.

Zijn gemeenschappelijk, de gedeelten van het gebouw, bestemd ten gebruik van de verschillende loten of sommige hiervan.

AFDELING II- UITOEFENING DER EIGENDOMSRECHTEN

Artikel 5. Werkzaamheden aan de privatieve loten.

Het wordt de mede-eigenaars verboden in de privatieve loten werkzaamheden uit te voeren, ongeacht welke deze ook zijn, die de andere eigenaars zouden kunnen benadelen of hun rechten zouden kunnen beperken en speciaal alle werkzaamheden welke, ook al was het maar in uiterst geringe mate, de stabiliteit van het gebouw geheel of gedeeltelijk in het gevaar

zouden kunnen brengen of het aspect aan de buitenkant van het gebouw zouden kunnen wijzigen.

Het wordt de eigenaars eveneens verboden de privatieve loten te wijzigen welke vanaf de openbare weg of de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zichtbaar zijn. Dit geldt voor de kozijnen van de vensters, de luiken en zonneblinden, de ruiten in de gevel en de deuren op de overlopen welke via de gangen en gemeenschappelijke overlopen toegang tot de loten verlenen.

Artikel 6. Werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen.

Het wordt de mede-eigenaars verboden wijzigingen in de constructie of het aspect van de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen, zelfs indien deze wijzigingen verbeteringen vormen. De Algemene Vergadering mag echter afwijkingen op dit verbod toestaan.

Artikel 7. Verdeling van de privatieve loten.

Het wordt alle mede-eigenaars, behalve aan deze op de benedenverdieping verboden een lot te verdelen.

Het wordt iedere mede-eigenaar die twee of verschillende loten zouden hebben samengevoegd toegestaan deze te verdelen teneinde deze in hun oorspronkelijke toestand terug te brengen.

Artikel 8. Bestemming van de privatieve loten.

1. Appartementen.

- a) De appartementen worden gereserveerd ten gebuik van woning; twee vertrekken van de appartementen mogen bestemd worden voor het inrichten van een privékantoor, d.w.z. als toebehoren bij de woning doch op voorwaarde dat aldaar niet meer dan twee bedienden werkzaam zijn per vertrek.
- b) De appartementen mogen tevens worden bestemd geheel of gedeeltelijk voor de uitoefening van een vrij beroep uitgezonderd het inrichten van een spreekkamer van een dierenarts of een arts welke gewoonlijk besmettelijke ziekten behandelt. Wie het vrij beroep uitoefent mag in geen geval in het appartement meer dan één bediende per vijftien vierkante meter (15m²) hebben.
- c) Een eigenaar van twee appartementen of studio's in onderhavig gebouw mag één ervan aanwenden als kantoor op voorwaarde dat hij het ander persoonlijk bewoont.

2. Benedenverdieping.

De benedenverdieping mag bestemd worden voor woning, kantoor of de uitoefening van een vrij beroep of voor luxe-winkels met uitstalramen, voor zover deze bewoningen verenigbaar zijn met de standing van het gebouw.

Het gelijkvloers zal eveneens kunnen bestemd worden tot uitoefening van commerciële activiteiten, zowel groothandel als kleinhandel hierin begrepen, café, restaurant, supermarkt, enz. ..., tot de uitoefening van alle mogelijke beroepsactiviteiten (bank, kantoor, vennootschap) of tot de inrichting van kantoren voor openbare diensten en parastatale instellingen. Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen.

3. Eerste niveau boven het gelijkvloers.

De appartementen van de eerste verdieping mogen worden ingericht voor bewoning, voor de uitoefening van een vrij beroep of voor commerciële activiteiten, voor zover de uitgeoefende

activiteit verenigbaar is met de standing van het gebouw. Nochtans is het de bewoners van deze appartementen verboden om lichtreclames en/of publiciteit aan te brengen aan de voorgevel of aan de ramen van het gebouw.

Artikel 9. Verhuring.

De privatieve loten mogen slechts aan eerbare en kredietwaardige personen worden verhuurd. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

Het verhuren van gedeelten van loten is verboden. Een kelder of een andere aanhorigheid mogen evenwel onafhankelijk van het lot waarvan zij een onderdeel vormen, worden verhuurd doch op voorwaarde dat de verhuring wordt gedaan ten voordele van een bewoner van het gebouw.

De eigenaar die op zijn lot een huurrecht of recht tot bewoning verleent, is verplicht hiervan onmiddellijk per aangetekend schrijven melding te geven aan de syndicus, met opgave van de identiteit van de betrokkenen. Indien de betrokkenen bovendien het recht hebben hun rechten over te dragen aan onderhuurders of derden, dient de eigenaar hen ertoe te verplichten hem hiervan in kennis te stellen, zodat hij op zijn beurt de syndicus op dezelfde wijze kan op de hoogte houden.

Artikel 10. Tegenstelbaarheid.

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

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

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden:

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

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

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

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

persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Artikel 11. Bewoning van het gebouw.

Over het algemeen gesproken dienen de mede-eigenaars en de bewoners zorgvuldig alles te vermijden waardoor de andere bewoners van het gebouw gehinderd of lastig gevallen zouden kunnen worden.

In verband hiermede verbinden zij zich ertoe het huishoudelijk reglement te eerbiedigen alsmede de speciale door de algemene vergadering goedgekeurde voorschriften.

A. Versiering ramen en balkons.

De mede-eigenaars of bewoners van het gebouw zullen in geen enkel geval aan de ramen of de balkons reclames, wasgoed of welk andere voorwerpen ook mogen aanbrengen.

Al de ramen van het gebouw zullen moeten voorzien worden van gordijnen. Deze laatste zullen van een neutrale lichte kleur en doorschijnend zijn, zij zullen de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken.

Op de gevels zullen noch koepels, noch tentjes noch gelijk welk ander voorwerp mogen aangebracht worden die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enig afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de Algemene Vergadering.

Indien rolluiken, Scandiaflex of dergelijke aan de ramen worden aangebracht dan dient deze eveneens van een neutrale en lichte kleur te zijn.

Alle welkdanige affiche, zowel op gelijkvloers als op de verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuring of de verkoop van het betrokken pand beogen, is verboden.

De overtredingen worden vastgesteld door de Syndicus en twee getuigen of door een gerechtsdeurwaarder. Voor iedere inbreuk op dit verbod, vastgesteld door de syndicus, of een deurwaarder, zal door de overtreder, voor de eerste maal een **schadevergoeding** verschuldigd zijn van 1000 fr, van 2000 fr voor de tweede maal en zo 1000 fr meer voor elke volgende overtreding.

De kosten van vaststelling zijn ten laste van de overtreder.

B. Verwarming der appartementen.

De eigenaars van de appartementen zullen erover moeten waken dat hun appartement steeds volledig op normale wijze verwarmd wordt, dit onafgezien van het feit of het appartement al dan niet bewoond is.

Mocht de eigenaar aan deze verplichting te kort schieten, dan kan de syndicus de ingebreke blijvende mede-eigenaar laten bijdragen in de verwarmingskosten, op basis van het aantal eenheden dat deze laatste bezit in de gemene delen.

C. Geluidsisolatie der privatieve loten.

a) De eigenaars van de appartementen dienen er zorg voor te dragen zowel in geval zijzelf hun appartementen bewonen, als ingeval van verhuring, dat de vloer over tenminste tachtig procent (80%) van zijn oppervlakte met tapijt wordt belegd.

b) Het is de bewoners der appartementen verboden om klankkasten op minder dan tien

centimeter (10 cm) van de muren, de vloeren of de zoldering te plaatsen.

D. Commerciële activiteiten

Ingeval er commerciële activiteiten in een privaat lot worden uitgeoefend, dan dienen alle gepaste maatregelen te worden getroffen teneinde de andere bewoners van het gebouw niet te hinderen. De betrokken eigenaars dienen erover te waken dat de activiteiten uitgeoefend in hun pand niet strijdig zijn met de standing van het gebouw.

De gemeenschap kan van haar kant een bijkomende tussenkomst opleggen i.v.m. het onderhoud van de inkomhal, de trappen, het gebruik van lift (dit ten exemplatieve titel).

E. Naamplaten en aanplakbrieven.

De eigenaars of uitbaters van het gelijkvloers en de eerste verdieping alsmede de beoefenaars van een vrij beroep in de andere appartementen, zijn gemachtigd een luxe plaat van ten hoogste 20 x 30 cm op de voorgevel aan te brengen. Deze plaat kan eveneens in de inkomhall worden aangebracht en dit op een plaats te bepalen door de algemene vergadering.

Ingeval van te koop of te huur stellen van een privaat lot, zullen aanplakbrieven, de te koop of te huurstelling aankondigend, kunnen aangebracht worden aan de ramen van het desbetreffend eigendom.

Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, namelijk op de gevel van het gelijkvloers vlak naast de algemene inkom of op de inkomdeur en de zijpanelen ervan zal het eveneens toegelaten zijn dergelijke aanplakbrieven aan te brengen. In dit laatste geval houdt de syndicus zich echter het recht voor de afmetingen van de aanplakbrieven vast te stellen, en de plaats te bepalen waar zij zullen mogen aangebracht worden.

F. Lichtreclames en publiciteit aan voorgevel en ramen.

- a) In principe zal geen enkele lichtreclame of publiciteit geduld worden op de voorgevel en aan de ramen van het gebouw.
- b) Aan de binnenzijde van de ramen van het gelijkvloers zal nochtans luxueuze publiciteit en lichtreclame toegelaten zijn.
- c) Deze uitzondering geldt eveneens voor het gedeelte van de voorgevel gelegen boven de ramen van het gelijkvloers. De hoogte van deze lichtreclames en/of publiciteit mag niet meer dan zestig centimeter bedragen te rekenen vanaf de bovenkant der ramen van het gelijkvloers. In geen geval mag het licht of het schijnsel van deze publiciteit de bewoners van de eerste verdieping hinderen.

In ieder geval zal steeds een gedetailleerd ontwerp voorafgaandelijk dienen goedgekeurd te worden door de syndicus van het gebouw.

De publiciteit mag niet pinkend zijn en dient ontstoord te worden.

G. Toegang tot de privaat loten.

Iedere mede-eigenaar of bewoner moet de syndicus vrije toegang tot zijn privaat lot verlenen, ongeacht of dit al dan niet bewoond wordt, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke delen te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privaat vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaat lot ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of de andere privaat loten of naburige eigendommen moeten

uitgevoerd worden.

Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen ten alle tijde zal kunnen uitvoeren.

Indien dergelijke praktische schikkingen niet werden overeengekomen en in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar of bewoner de syndicus onherroepelijk het recht, indien dit geval zich voordoet de toegang tot zijn privaat lot te forceren met het oog op het treffen van de schikkingen welke getroffen zouden moeten worden.

In een dergelijk geval doet de syndicus zich vergezellen van een deurwaarder die op kosten van de mede-eigenaar of bewoner een proces-verbaal opstelt van de omstandigheden welke de toegang tot het privaat lot nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

Indien dit nodig is, moet iedere mede-eigenaar toegang tot zijn privaat lot verschaffen en met name om de toegang tot de noodladders of trappen mogelijk te maken.

In dit opzicht zijn de terrassen belast met een erfdiensbaarheid van overgang ten voordele van alle bewoners van het gebouw, teneinde ingeval van nood toegang te kunnen hebben tot de brandtrappen.

Het is dan ook verboden om gelijk welke voorwerpen op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de uitoefening van dit recht van doorgang.

H. Toegang tot het dak

De niet privaatieve gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van verhuis, noodzaak of ramp.

I. Verkeer met voertuigen.

- a) De syndicus van het gebouw zal alle nodige maatregelen treffen met het oog op de handhaving van de verkeersveiligheid op de toegangswegen, de bewegingsruimte en de parkings van het gebouw voorwerp van onderhavige basisakte.
Hij zal in dit verband alle nodige verkeerstekens plaatsen en verflijnen op de grond aanbrengen, opdat de signalisatie ook voor de niet mede-eigenaars van het gebouw duidelijk zou zijn.
Er zal dus zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van de signalisatie ingesteld door de wegcode.
- b) Op het gehele grondgebied, voorwerp van onderhavige basisakte geldt een snelheidsbeperking van acht kilometer per uur (8 km/h). Een bord zal deze beperking aankondigen aan elke toegang vanaf de openbare weg.
- c) Alle verkeersborden dienen 's nachts zichtbaar te zijn.
- d) Het verkeer op de toegangswegen, de bewegingsruimten, en de parkings mag nooit door om het even welk voertuig, of door om het even welk ander voorwerp belemmerd worden. Voor iedere inbreuk op dit verbod, vastgesteld door de syndicus, of een deurwaarder, zal door de overtreder, voor de eerste maal een schadevergoeding verschuldigd zijn van 1000 fr, van 2000 fr voor de tweede maal en zo 1000 fr meer voor elke volgende overtreding. De gemeenschap heeft bovendien het recht om de in overtreding gestalde voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder. Voor de uitvoering van deze beschikkingen wordt bij onderhavige akte mandaat gegeven aan de syndicus.
Het bedrag van de schadevergoeding wordt toegevoegd aan het werkkapitaal van het gebouw.

Het verboden stationeren geschiedt op **risico van de overtreder**.

Dezelfde bepalingen zullen van toepassing zijn indien het voertuig gestationeerd wordt op de autostandplaats van een eigenaar, die om toepassing van gezegde beschikkingen verzoekt. In dit geval zal de schadevergoeding rechtstreeks dienen te worden betaald aan de betrokken eigenaar.

Deze bepalingen zijn eveneens van toepassing voor wat betreft de autostandplaatsen in het garagegedeelte en die het voorwerp uitmaken van de gemeenschappelijke delen.

e) Het gebruik van de dagparkings is aan dezelfde regels onderworpen.

J. Open Haarden

Met het oog op de veiligheid van het gebouw en ingevolge het feit dat de constructie van de schouwen de veelvuldige installatie van open haarden niet toelaat, is de nieuwe installatie van open haarden verboden.

De gebruikers van open haarden, geïnstalleerd voor 25/04/95, dienen zich in ieder geval te schikken naar de dwingende bepalingen van de wet van 28 december 1964 op de strijd tegen de luchtverontreiniging en het Koninklijk Besluit van 26 juli 1971 met betrekking tot de instelling van bijzondere beschermde zones tegen de luchtverontreiniging.

De mede-eigenaars verbinden er zich toe geen enkele wijziging aan te brengen aan de voorziene schouwlijven.

K. Brandveiligheid

Er werden brandweeronderzoeken uitgevoerd op 10.01.1991, 30.12.1993 en 13.06.1994. Deze onderzoeken hebben geleid tot het afleveren van een brandweerattest op 29 september 1994, waarin de korpsbevelhebber van de brandweer van de Stad Hasselt verklaart dat voldoende brandbeveiligingsmaatregelen getroffen werden.

Voor alle bovenstaande verplichtingen blijven de eigenaars van de privatieve loten altijd verantwoordelijk t.o.v. de andere mede-eigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere bewoners van het lot.

AFDELING III - CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN VERDELING VAN DE LASTEN.

Artikel 12. Gemeenschappelijke lasten.

Over het algemeen zijn de gemeenschappelijke lasten die lasten welke betrekking hebben op :

- a) het onderhoud, gebruik, herstel, de hernieuwing en het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- b) de conciërge, zoals loon, maatschappelijke en fiscale lasten verzekeringspremies, alsmede de last van de voordelen in natura in zoverre hiertoe door de algemene vergadering wordt besloten;
- c) de kosten voor installatie, de aankoop en onderhoud van het gemeenschappelijk meubilair zoals vloerkleden, hanglampen, muurlampen, plafondlampen en al het materiaal, bestemd voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten (boenmachine, stofzuiger, grasmachine, vuilnisemmers enzovoort);
- d) de verzekeringen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen of de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars;

- e) de gerechtskosten waarbij de gemeenschap is betrokken en inzonderheid de kosten, ongeacht welke, die door de syndicus werden gemaakt ter inning van de gemeenschappelijke lasten;
- f) de openbare lasten voor zoverre deze niet op het belastingskohier van een mede-eigenaar staan ingeschreven en in het algemeen alles met betrekking tot gemaakte kosten of lasten;
- g) de bezoldiging van de syndicus en eventueel de leden van de beheerraad;
- h) één of andere dienst of één of andere installatie die, hoewel deze ter beschikking van alle eigenaars werd gesteld, min of meer frequent door één van hen zou kunnen worden gebruikt;
- i) de bedragen welke door een in gebreke zijnde mede-eigenaar zijn verschuldigd doch die niet meer invorderbaar zijn.
- j) alle kosten met betrekking tot gemeenschappelijke radio- of tv-antennes of andere ontvangstapparatuur (zelfs voor appartementen welke niet hierop zouden aangesloten zijn).
- k) alle lasten waartoe de vereniging van mede-eigenaars ingevolge een gerechtelijke beslissing zou gehouden zijn.

Artikel 13. Verdeling van de lasten.

- a) De gemeenschappelijke lasten worden in principe verdeeld volgens de waarde van elk privaat lot. De aandelen, zoals bepaald in de basisakte hiervoor, werden vastgesteld in verhouding tot de respectievelijke waarde van ieder lot.
Behoudens afwijking, worden dan ook alle gemeenschappelijke lasten tussen alle mede-eigenaars verdeeld in evenredigheid met hun respectievelijke aandelen in de gemeenschappelijke delen.
- b) De algemene vergadering kan beslissen bepaalde gemeenschappelijke lasten te verdelen naar verhouding van het objectieve nut van deze lasten voor elk privaat lot.

Artikel 14. Verdeling kosten warm en koud water.

- a) Aangezien elk appartement beschikt over afzonderlijke meters voor warm en koud water wordt de verdeling van de lasten voor warm en koud water gedaan op basis van het op genoemde meters aangegeven verbruik.
- b) De individuele koudwatermeters worden opgenomen door de leverende maatschappij en dus rechtstreeks door haar aangerekend aan de mede-eigenaars.
- c) Voor het berekenen van de totale kosten voor warm water worden o.a. volgende elementen in rekening gebracht:
 - de hoeveelheid koud water die verwarmd wordt, wordt opgemeten via aparte gemeenschappelijke meters; de verbruikte hoeveelheid koud water uitgedrukt in m³ wordt vermenigvuldigd met het calorisch vermogen, nodig om één kubieke meter water te verwarmen om de verbruikte hoeveelheid gas te kennen. De kostprijs van dit gasverbruik wordt van het totale gasverbruik (kostenrubriek verwarming) afgetrokken en overgebracht naar de kostenrubriek "warm water";
 - de andere kosten die hierop betrekking hebben, zoals onderhoudskosten van de verwarmingsinstallatie e.d. worden omgeslagen volgens de verhouding gasverbruik warmwater/totale gasverbruik. Het resultaat wordt eveneens afgetrokken van de kostenrubriek verwarming en overgebracht naar de kostenrubriek "warm water".
- d) Het aldus bekomen totaal bedrag aan kosten warm water wordt verhoudingsgewijze verdeeld over de mede-eigenaars volgens de meteropname van de warmwatermeters.

- e) Het verbruik van koud water in de gemeenschappelijke delen wordt verdeeld volgens de verhouding van de aandelen.

Artikel 15. Verdeling verwarmingskosten.

- a) Het volledige gebouw werd voorzien van warmtemeters op elke radiator. Er wordt overeengekomen wat de verwarmingskosten betreft, dat een kwart van deze kosten ten laste valt van de mede-eigenaars volgens hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs wanneer zij geen gebruik maken van de verwarming.

Het andere driekwart gedeelte wordt verdeeld tussen de mede-eigenaars volgens de aanwijzingen van de op de radiatoren geplaatste warmtemeters, en zulks, volgens de bepalingen van de firma, belast met de plaatsing, controle en het onderhoud van deze meters.

- b) Bovendien wordt nader bepaald dat garages niet bij de verwarmingskosten evenmin als bij de warmwaterkosten worden betrokken, behalve wanneer er verbruik in de garages mogelijk is.

Artikel 16. Verdeling elektriciteitskosten.

Elke mede-eigenaar beschikt over een individuele elektriciteitsmeter voor zijn privaat verbruik. Deze meters worden opgenomen door de leverende maatschappij en rechtstreeks door haar doorgerekend aan de mede-eigenaars.

Het gemeenschappelijke elektriciteitsverbruik wordt forfaitair verdeeld over de volgende rubrieken:

- 10% voor de rubriek "onderhoud gebouw", als aandeel van de verlichting van de gemeenschappelijke delen in het totale elektriciteitsverbruik;
- 60% voor de rubriek "liften", als aandeel in het elektriciteitsverbruik van de liften;
- 30% voor de rubriek "verwarming", als aandeel in het elektriciteitsverbruik van de verwarmingsinstallatie; een deel van deze kost wordt verder verdeeld naar de rubriek "warm water", zoals bepaald onder artikel 14 hierboven.

Artikel 17. Verdeling kosten gas keukens.

Een gemeenschappelijke meter geeft de totale hoeveelheid gas aan, verbruikt als keukengas. De gaskranen van de appartementen die geen gebruik maken van keukengas, werden verzegeld in gesloten toestand. Jaarlijks wordt een controle uitgevoerd.

De kostprijs van de totale hoeveelheid keukengas, wordt forfaitair verdeeld over de appartementen waarvan de gaskranen bij de jaarlijkse controle zich niet in gesloten en verzegelde toestand bevinden.

Artikel 18. Afwijking verdeling kosten.

De garages dienen niet tussen te komen in de kosten die betrekking hebben op de lift.

De kosten van de syndicus en de Raad van Beheer (kostenrubriek Beheerskosten) worden forfaitair verdeeld à rato van 128/128, zijnde één aandeel per appartement.

Indien er tussen de gemeenschappelijke ingang der appartementen en het eventuele commerciële gelijkvloers geen verbinding bestaat (door een deur toegang gevend op de hall) dan zal dit commerciële eigendom niet dienen tussen te komen in de inrichtings- en onderhoudskosten van de hall en de trapzaal, doch wel in de conciërgelasten.

De eigenaar van het commerciële eigendom dat niet verbonden is met de gemeenschappelijke ingang zal steeds een verbinding kunnen bouwen, natuurlijk op zijn verantwoordelijkheid en

kosten, op voorwaarde dat de bestaande konstrukties het bouwen van dergelijke toegang toelaat.

Een bestaande verbinding zal steeds kunnen afgeschaft worden. De bouwplannen omtrent voorgaande wijzigingen in de konstrukties (toegangen) zullen voor de uitvoering door een algemene vergadering dienen goedgekeurd te worden.

Het niet gebruiken van een bestaande verbinding sluit de tussenkomst in voormelde kosten niet uit.

Aan het bouwen of verwijderen van deze toegangen is dus verbonden het al of niet tussenkomen in de inrichtingskosten en onderhoudskosten van de hall en trapzalen.

Artikel 19. Tabel verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

Volgende verdelingstabel van de gemeenschappelijke kosten wordt gebruikt:

<i>Soort gemeenschappelijke last</i>	<i>Verdeelwijze</i>	<i>Verdeelsleutel</i>
Verzekeringen	aandelen	22.210/22.210
Beheerskosten	forfaitair	128/128
Privatieve kosten	individueel	volgens toewijzing
Vuilnisschachten	aandelen	21.218/21.218
Conciërge	aandelen	22.210/22.210
Onderhoud gebouw	aandelen	22.210/22.210
Diversen/administratiekosten	aandelen	22.210/22.210
Liften	aandelen	21.218/21.218
Verwarmingskosten	25% volgens aandelen 75% volgens verbruik	21.218/21.218 meteropname
Warm water	volgens verbruik	meteropname
Koud water	aandelen	22.210/22.210
Gas keuken	forfaitair	per gebruiker
Groot onderhoud/investeringen	aandelen	22.210/22.210

De syndicus zal jaarlijks, in overleg met de beheerraad, de kosten verdelen over hogervermelde rubrieken in de verdeeltabel. Hij zal de verdeeltabel zo nodig aanpassen of uitbreiden en het resultaat aan de algemene vergadering voorleggen ter goedkeuring.

Artikel 20. Voldoening der gemeenschappelijke lasten.

a) Werkkapitaal.

Met het oog op de gewone uitgaven bepaalt de algemene vergadering jaarlijks de begroting. Op basis van de aldus vastgelegde begroting vordert de syndicus om de drie maanden op voorhand, de kwartaalbijdragen van de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel

in de gemeenschappelijke lasten. Het totaal van deze kwartaalbijdragen vormt het werkkapitaal zoals bedoeld onder art. 577-11 §2 van het Burgerlijk Wetboek;

b) Reservekapitaal.

De algemene vergadering kan beslissen een reservekapitaal aan te leggen voor investeringen. Dit reservekapitaal wordt samengesteld uit bijdragen van de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen. Het reservekapitaal wordt beheerst door de bepalingen van art. 577-11 §2 van het B.W.;

c) Buitengewone uitgaven.

Tot dekking van buitengewone uitgaven kan de bijzondere algemene vergadering een bijkomende bijdrage van de mede-eigenaars door de syndicus laten vorderen. Deze bijdrage voegt zich dan bij het reservekapitaal.

Bovendien heeft de syndicus volmacht om een bijzondere bijdrage op te vragen aan de mede-eigenaars ter betaling van noodzakelijke en dringende werkzaamheden, welke niet in de begroting voorzien waren.

d) Laattijdige betalingen.

Iedere mede-eigenaar zal de door de syndicus opgevraagde voorschotten moeten storten op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars, ten laatste op de laatste dag van de eerste maand van ieder kwartaal, dit wil zeggen respectievelijk ten laatste op 31 januari, 30 april, 31 juli en 31 oktober van ieder jaar.

De individuele afrekening dient te worden vereffend binnen de dertig dagen te rekenen vanaf de dag van het verzoek tot betaling.

De mede-eigenaar die ingebreke blijft de gevraagde voorschotten of individuele afrekening te voldoen binnen de gestelde termijn zal, mits aanmaning, een forfaitaire schadevergoeding dienen te betalen van vijftien procent op de verschuldigde bedragen plus één procent verwijlrenten per gelopen maand vertraging.

Deze schadevergoedingen en verwijlrenten zullen gevoegd worden bij en deel uitmaken van het werkkapitaal.

De ingebreke blijvende mede-eigenaar zal, onverminderd de opgelopen schadevergoeding en verwijlrenten, door de syndicus bij aangetekend schrijven in gebreke kunnen gesteld worden en bovendien gedagvaard worden teneinde de achterstallige bedragen desnoods via juridische weg te innen. De syndicus ontvangt hiertoe uitdrukkelijke volmacht.

Artikel 21. Overdracht van de loten.

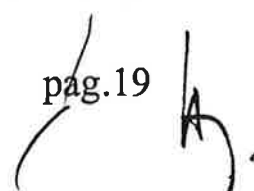
In uitbreiding van artikel 577-11 van het B.W., is de verkopende eigenaar verplicht in geval van voorgenomen eigendomsoverdracht van een lot, onmiddellijk de syndicus bij ter post aangetekende brief hiervan in kennis te stellen, met vermelding naam en adres van de nieuwe eigenaar. Deze kennisgeving kan desgevallend door de notaris gebeuren.

Binnen de maand na ontvangst van deze betekening zal de syndicus de nieuwe, voorziene, eigenaar en de notaris, verwittigen van de opgevraagde sommen welke door de verkopende mede-eigenaar nog niet aan de vereniging werden betaald.

Indien deze verwittiging binnen de daartoe vastgestelde termijn werd gegeven, is de voorziene nieuwe eigenaar aansprakelijk ten opzichte van de vereniging voor de achterstallige bedragen van de verkopende eigenaar.

Ingeval de verwittiging niet binnen de gestelde termijn werd gegeven, blijven deze achterstallige bedragen ten laste van de verkopende eigenaar.

Indien er door de voorziene nieuwe eigenaar of de notaris geen betekening gebeurde, zijn



zowel nieuwe, als vorige eigenaar hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor alle bedragen welke voor de overdracht nog moesten worden geïnd.

Artikel 22. Gemeenschappelijke ontvangsten.

De mede-eigenaars hebben het recht op de gemeenschappelijke ontvangsten van de vereniging en wel naarmate van hun evenredige gedeelten hierin. De syndicus heeft volmacht voor het innen van de gemeenschappelijke ontvangsten. Hij geeft hiervan rechtsgeldig kwijting. De algemene vergadering kan evenwel beslissen deze ontvangsten toe te voegen aan het reservekapitaal.

AFDELING IV. DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.

Hoofdstuk 1. Naam - Duur - Zetel - Doel.

Artikel 23. Naam.

De vereniging draagt de benaming "Vereniging van mede-eigenaars Residentie Crutzenhof, Herkenrodesingel 21 en 23 te Hasselt".

Artikel 24. Duur.

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd. Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering ofwel door de rechter, zulks overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 25. Zetel.

De zetel van de vereniging is gevestigd in het gebouw, op het adres Herkenrodesingel 21 bus 0 te 3500 Hasselt.

Artikel 26. Doel.

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en het beheer van voornoemd gebouw.

Hoofdstuk 2. Bestuur en vertegenwoordiging.

Artikel 27. Beheersorganen.

De vereniging van mede-eigenaars heeft een beslissingsorgaan, zijnde de algemene vergadering, en een uitvoerend orgaan, zijnde de syndicus.

Bovendien kan de algemene vergadering overeenkomstig de bepalingen van artikel 577-7 §1 lit.c van het B.W. een "Raad van Beheer" oprichten waarvan zij de samenstelling en bevoegdheden bepaalt.

Artikel 28. De algemene vergadering.

De algemene vergadering is het hoogste beslissingsorgaan van de vereniging en beschikt daartoe over de meest uitgebreide bevoegdheden, binnen de perken van de wet.

De regelmatig genomen beslissingen binden alle mede-eigenaars, met inbegrip van hen die afwezig waren of zich hiertegen zouden hebben verzet.

Artikel 29. Samenstelling van de vergadering.

De Algemene Vergadering wordt samengesteld door alle eigenaars van een privaat lot. In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een lot, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De samenstelling van de vergadering wordt vastgesteld door de vanwege de mede-eigenaars ondertekende presentielijst. De syndicus dient steeds ter algemene vergadering opgeroepen te worden.

Artikel 30. Convocaties.

De convocaties voor de algemene vergadering worden per gewone brief verzonden of door de syndicus in de brievenbus gedeponerd, wanneer de eigenaars woonachtig zijn in het gebouw. Genoemde convocaties moeten tenminste tien volle dagen voor de algemene vergadering worden verzonden.

De agenda moet op deze convocaties worden aangegeven alsmede de plaats, de dag en het uur waarop de vergadering wordt gehouden.

Iedere mede-eigenaar kiest woonplaats in het gebouw tenzij hij de syndicus per aangetekende brief in kennis stelt een andere woonplaats gekozen te hebben. De convocaties worden rechtsgeldig naar betreffende woonplaats verzonden.

Artikel 31. Gewone algemene vergadering.

De gewone algemene vergadering moet éénmaal per jaar bijeenkomen. Deze vergadering wordt niet tijdens juli en augustus bijeengeroepen.

Artikel 32. Buitengewone algemene vergadering.

De buitengewone algemene vergadering komt iedere keer bijeen wanneer de syndicus dit nodig oordeelt en tevens op schriftelijk verzoek, per aangetekend schrijven, dat door de eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw vertegenwoordigen, tot de syndicus hiertoe wordt gericht.

Indien binnen de dertig dagen, na de verzending van het aangetekend schrijven waarvan hierboven sprake is, de syndicus de buitengewone vergadering niet heeft bijeengeroepen, mag deze ambtshalve worden bijeengeroepen door de mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw vertegenwoordigen.

Dit geldt tevens wanneer er geen syndicus in functie is.

In dringende gevallen mag de buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen zonder hierbij de convocatietermijn zoals voorzien hierboven, in acht te nemen.

Artikel 33. Organisatie van de algemene vergadering.

- A. De mede-eigenaars, die aan de vergadering deelnemen, ondertekenen de aanwezigheidslijst, evenals de personen die de mede-eigenaars krachtens volmacht vertegenwoordigen.
- B. In principe wordt de vergadering voorgezeten door de syndicus. De algemene vergadering mag echter een andere voorzitter uit de aanwezige mede-eigenaars kiezen. De voorzitter wordt bijgestaan door twee door de vergadering benoemde stemopnemers.
- C. De voorzitter stelt aan de hand van de ondertekende aanwezigheidslijst vast of de algemene vergadering al dan niet het vereiste quorum bereikt om geldig te kunnen vergaderen. In

bevestigend geval wordt de vergadering geopend. In ontkennend geval stelt hij een tweede datum van bijeenroeping vast.

D. Iedere mede-eigenaar mag zich ter algemene vergadering door een gevolmachtigde van zijn keuze laten vertegenwoordigen. De volmachten dienen aan de Voorzitter overhandigd te worden om aan de presentielijst gehecht te worden. Een volmacht mag steeds voor de tweede vergadering dienen welke na een eerste waarop niet kon worden beraadslaagd, zou moeten worden gehouden.

Het aantal volmachten waarvan een enkele gevolmachtigde houder kan zijn, wordt beperkt tot vijf stuks.

Rechtspersonen worden vertegenwoordigd door een speciale gevolmachtigde die zijn bevoegdheden moet rechtvaardigen.

De syndicus en personen die in dienst zijn van de gemeenschap, mogen geen andere mede-eigenaars vertegenwoordigen.

Artikel 34. Vereiste aantal en meerderheid.

De vergadering mag slechts beraadslagen indien er meer dan de helft van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Indien op een vergadering het vereiste aantal leden niet aanwezig is, wordt een nieuwe vergadering belegd met dezelfde agenda minstens vijftien dagen na de datum waarop de vergadering zou moeten gehouden zijn en alwaar geen voldoende aantal leden aanwezig was.

De convocatie voor de nieuwe vergadering bepaalt dat het hier een vergadering betreft in aansluiting op die waarop niet kon worden beraadslaagd.

De nieuwe vergadering beraadslaagt rechtsgeldig zonder voorwaarden wat het vereiste aantal betreft.

Artikel 35. Stemmen.

De stemmingen geschieden met hand opsteken, mondeling of schriftelijk via een biljet, al naargelang door de vergadering wordt beslist. Iedere mede-eigenaar bezit zoveel stemmen als aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De vergadering beslist:

1. bij **volstreckte meerderheid** van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars over de benoeming of ontslag van de syndicus, de toevoeging van een voorlopige syndicus, de wijze van vereffening en de aanwijzing van een vereffenaar, en alle kwesties van gewoon onderhoud en beheer, daarin begrepen de vaststelling van de inkomsten en uitgaven, de aanwerving of het ontslag van de huisbewaarder en/of onderhoudspersoneel, het afsluiten van verzekeringen, het instellen van rechtsvorderingen en ontlasting van beheer.
2. bij meerderheid van **drie vierde**:
 - a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
 - b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
 - c. over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die de taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht uit te oefenen op zijn beheer.

3. bij meerderheid van **vier vijfde** van de stemmen:
 - a. over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
 - b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
 - c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
 - d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
 - e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
4. met **eenparigheid** van stemmen:
 - a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;
 - b. over de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Voor het bepalen van de behaalde meerderheid bij stemming worden de onthoudingen niet meegeteld in het totaal der uitgebrachte stemmen.

Artikel 36. Bevoegdheden van de algemene vergadering.

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden waarbij zij zich strikt dient te schikken naar de basisakte, onderhavige reglementen en de wetten terzake, om beslissingen te treffen inzake de gemeenschappelijke belangen.

De algemene vergadering kan slechts beraadslagen en stemmen over punten die ingeschreven staan op de agenda. Over de punten vermeld onder de rubriek "DIVERSEN" kan slechts geldig worden gestemd indien het detail hiervan bij voorbaat in de agenda werd opgenomen.

Bij wijze van voorbeeld zijn deze bevoegdheden met name de volgende:

- het gebouw beheren en de bewoning en het onderhoud hiervan regelen in toepassing van onderhavig reglement.
- het nemen van beslissingen inzake werkzaamheden welke moeten worden uitgevoerd aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw;
- het nemen van beslissingen inzake werkzaamheden met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, ongeacht of deze werkzaamheden nodig of alleen maar nuttig zijn, zoals met name de wijziging of aanpassing van bepaalde gemeenschappelijke installaties.
- het verlenen van toelating voor werkzaamheden in de privatieve loten;
- het benoemen van de syndicus.
- het aanwijzen van een beheerraad waaraan de vergadering speciale bevoegdheden kan overdragen zoals het toezicht op het beheer van de syndicus, het bijstaan van de syndicus in bepaalde taken, het nazicht van de rekeningen, enzovoort.
- het opstellen of wijzigen van het huishoudelijk reglement en het reglement van de conciërge.
- het aanhangig maken van iedere rechtsvordering, niet alleen als eiser, doch tevens als verweerder, een en ander onder voorbehoud van de aan de syndicus overgedragen bevoegdheden.
- het nemen van een beslissing inzake de vorming van een reservekapitaal waarvan de vergadering de modaliteiten inzake beheer en bestemming vaststelt en welk fonds bestemd is voor de dekking van de afschrijving der gemeenschappelijke installaties (verwarming, lift, enz.).

Artikel 37. De notulen van de algemene vergadering.

Van elke algemene vergadering worden door de syndicus notulen opgemaakt. Zij zullen ter goedkeuring worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering tezamen met de stemopnemers en de syndicus.

De syndicus zal het verslag opnemen in het daartoe bestemde register.

Van elke vergadering die gehouden wordt ten aanzien van een notaris zal door deze laatste een authentiek proces-verbaal gemaakt worden dat zal worden overgeschreven bij de Hypotheekbewaarder. De syndicus zal een kopie van dit proces-verbaal eveneens opnemen in het daartoe bestemde register.

Afschriften van de notulen van gewone en buitengewone algemene vergaderingen worden door de syndicus ondertekend. Iedere mede-eigenaar of bewoner van het gebouw zal op de zetel van het gebouw kennis kunnen nemen van de notulen en, zo nodig, zich op zijn kosten een afschrift daarvan doen afgeven.

Artikel 38. De syndicus.

Het uitvoerend orgaan van de vereniging is de syndicus, hiertoe benoemd door de algemene vergadering. De syndicus kan één der mede-eigenaars zijn of een derde, een natuurlijke of een rechtspersoon.

Indien de syndicus gekozen wordt buiten de mede-eigenaars, dient hij te voldoen aan de bepalingen van het Koninklijk Besluit "tot bescherming van de beroepstitel en de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar", verschenen in het Belgisch Staatsblad van 13 oktober 1993; zo moet hij ondermeer ingeschreven zijn bij het Beroepsinstituut van de Vastgoedmakelaars (B.I.V.).

Bij zijn aanstelling door de algemene vergadering zal tevens de duur van zijn mandaat en zijn vergoeding bepaald worden.

Artikel 39. Bevoegdheden van de syndicus.

Ongeacht andere bevoegdheden welke zouden blijken uit onderhavig reglement, worden volgende **wettelijke bevoegdheden** aan de syndicus opgelegd:

1. Het aanbrengen op een zichtbare plaats aan het gebouw van een uittreksel uit de akte van benoeming van de syndicus (art. 577-8, §2);
2. De algemene vergadering bijeenroepen (art. 577-8, §4, 1°);
3. De beslissingen van de algemene vergadering notuleren (art. 577-8, §4, 2°);
4. Deze beslissingen uitvoeren en laten uitvoeren (art. 577-8, §4, 3°);
5. Alle bewarende maatregelen treffen en alle daden van voorlopig beheer stellen (art. 577-8, §4, 4°);
6. Het vermogen van de vereniging beheren (art. 577-8, §4, 5°);
7. De vereniging zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen (art. 577-8, §4, 6°);
8. Op verzoek van de notaris binnen de vijftien dagen een lijst van schulden overleggen zoals voorzien in art. 577-11, §1 (art. 577-8, §4, 7°);
9. Aan elke bewoner van het gebouw die geen stemrecht heeft op de algemene vergadering, de datum van deze vergadering mededelen zodat hij opmerkingen of vragen kan formuleren. Deze worden dan aan de vergadering medegedeeld (art. 577-88, §4, 8°);
10. Het neerleggen van het reglement van orde binnen de maand na opstelling ervan op de zetel van de vereniging en het bijwerken van dit reglement bij elke wijziging (art. 577-10, §2);

11. Het bijhouden van het register met de beslissingen van de algemene vergadering op de zetel van de vereniging (art. 577-10, §3);
12. Kennisgeving doen bij aangetekend schrijven aan elke houder van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed of van een toelating tot bewoning van dit goed, van de bepalingen en beslissingen van de algemene vergadering aangenomen voor het verlenen van dit recht, zo dit niet door de verlener van het recht gebeurde (art.577-10, §4, 1°);
13. Kennisgeving doen bij aangetekende brief van alle bepalingen en beslissingen van de algemene vergadering aan de hierboven onder 12. bedoelde personen voor zover zij geen stemrecht hebben in de algemene vergadering (art.577-10, §4, 2°);
14. Het vereffenen van de vereniging voor zover er door de algemene vergadering geen vereffenaars werden aangeduid (art. 577-13, §2).
Bovendien worden volgende **bevoegdheden aan hem opgelegd:**
15. Toezien op het goede onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten.
16. Zorgen voor de werking van de gemeenschappelijke installaties en de voorwaarden en de inwerkingstelling van deze gemeenschappelijke installaties vaststellen.
17. Zorgen voor de door de algemene vergadering bevolen herstellingen en werkzaamheden en die werkzaamheden bestellen welk door hun dringend karakter absoluut noodzakelijk zijn geworden.
18. De boekhouding van het gebouw voeren en inzonderheid zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke kosten en het innen van de gemeenschappelijke opbrengsten voor rekening van het mede-eigendom; ieder jaar de algemene rekeningen aan de algemene vergadering voorleggen.
19. Het reservekapitaal beheren indien dit geval zich voordoet.

Artikel 40. Bijzondere machtiging syndicus voor innen der bijdragen.

De syndicus wordt ertoe gemachtigd om voor het innen van de gemeenschappelijke lasten:

- a) de ingebreke zijnde mede-eigenaar te dagvaarden ter betaling van de verschuldigde bedragen. Hierbij hoeft hij geen enkele speciale machtiging ten opzichte van de rechtbanken en derden over te leggen. Met het oog hierop geven de mede-eigenaars hem uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht.
- b) zelf of via een door hem aangewezen bankinstelling de huurbedragen en lasten tot het verschuldigd bedrag bij de in gebreke zijnde mede-eigenaar te innen of te doen innen waarbij een contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurbedragen aan de beheerder door ieder van de mede-eigenaars wordt gegeven voor het geval hij ten opzichte van de gemeenschap in gebreke zou zijn. De huurder wordt rechtsgeldig ten opzichte van zijn verhuurder kwijting verleend voor de bedragen waarvoor de beheerder hem een kwitantie heeft gegeven.
- c) van de mede-eigenaars bij wijze van provisie in verhouding tot hun eenheden in het gebouw, het aandeel van de in gebreke zijnde mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten op te vragen.

Artikel 41. Raad van Beheer.

Alhoewel niet voorzien als orgaan van de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars, voorziet artikel 577-7 §1, 2°c van het B.W. in de mogelijkheid voor de algemene vergadering om, bij meerderheid van drie vierden van de stemmen, over de oprichting en de samenstelling van een Raad van Beheer te beslissen.

Mocht zij daarvoor opteren, dan zal zij, voor de duur die zij bepaalt, een Raad van Beheer samenstellen, bestaande uit een voorzitter, bijgestaan door minstens één bijzitter.

De Raad van Beheer neemt haar beslissingen bij eenvoudige meerderheid van stemmen; bij staking van stemmen is deze van de voorzitter doorslaggevend.

De Raad van Beheer kan in geen geval de bevoegdheden van de syndicus beperken of zich in zijn plaats stellen.

Artikel 42. Bevoegdheden van de Raad van Beheer.

De Raad van Beheer heeft tot taak de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer (art. 577-7 §1, 1°c).

Voor zover ze werd opgericht, en met instemming van de algemene vergadering, zal de Raad van Beheer:

1. De gesprekspartner zijn van de syndicus inzake het dagelijks beheer van het gebouw;
2. De afrekeningen inzake de uitbatings-, verbruiks- en investeringskosten van de vereniging, aan de hand van de bewijskrachtige stukken nazien;
3. De schriftelijke opmerkingen van de mede-eigenaars in verband met eventuele onregelmatigheden die zij in de afrekeningen zouden vaststellen, voor onderzoek in ontvangst nemen;
4. Verslag uitbrengen aan de algemene vergadering in verband met de twee voorgaande punten;
5. Elke andere opdracht van de algemene vergadering behartigen voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Hoofdstuk 3. Werkzaamheden aan het gebouw.

Artikel 43. Indeling categorieën werkzaamheden.

Alle werkzaamheden inzake onderhoud, herstel, hernieuwing of vervanging welke de gemeenschappelijke zaken betreffen, worden als volgt onderverdeeld :

- a) Noodzakelijke en dringende werkzaamheden.
Tot deze werkzaamheden wordt, ongeacht de omvang hiervan, door de syndicus ambts-halve besloten.
- b) Noodzakelijke doch niet dringende werkzaamheden.
Tot deze werkzaamheden, voor zover de kosten hiervan niet meer dan 5% van het voor dat jaar op te vragen werkkapitaal bedragen, wordt besloten door de syndicus, na gunstig advies van de Raad van Beheer indien deze werd gevormd.
Indien de kosten van deze werkzaamheden dit bedrag overschrijden, kan hiertoe slechts worden besloten in toepassing van een beraadslaging van de algemene vergadering.
- c) Werkzaamheden inzake verbouwing, wijziging of verbetering van de gemeenschappelijke gedeelten of installaties.
Tot deze werkzaamheden mag slechts worden besloten in toepassing van een beraadslaging van de algemene vergadering.

Artikel 44. Werken aan gevelonderdelen.

De werkzaamheden betreffende het schilderen en reinigen van de gevels met inbegrip van de raamkozijnen en leuning, worden door toedoen van de syndicus uitgevoerd, na besluit van de algemene vergadering.

Zonder uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering mag geen enkele eigenaar het initiatief nemen, ook al zou hijzelf de kosten hiervan dragen, de kozijnen, leuning en buitendeuren van zijn appartement te laten schilderen alsmede de muren en plafonds van zijn terrassen.

Artikel 45. Werken aan vloerbedekking dagparkings.

Het onderhoud en de vernieuwing van de vloerbedekking van de dagparkings is ten laste van hun eigenaars, de uitvoering van deze werken dient echter toevertrouwd te worden aan de zorgen van de syndicus.

Artikel 46. Radio-, tv-antennes en andere ontvangsapparatuur.

De algemene vergadering kan met de gepaste meerderheid besluiten tot iedere verbouwing, vervanging of uitbreiding van deze installaties. In een dergelijk geval zouden de kosten hiervan gedragen dienen te worden door alle mede-eigenaars van de appartementen, volgens hun aandelen, ongeacht of hun appartement al dan niet hierop werd aangesloten.

Hoofdstuk 4. De conciërge of huisbewaarder.

Artikel 47. Indienstneming.

De syndicus benoemt en ontslaat de conciërge, houdt toezicht op haar en stelt haar salaris vast.

Hetzelfde geldt voor al het andere personeel dat met het dagelijks onderhoud van het gebouw mocht belast worden.

Artikel 48. Taken en bevoegdheden van de conciërge.

De conciërge is belast met het toezicht op het gebouw; zij moet de syndicus in kennis stellen van de overtredingen op het huishoudelijk reglement; de syndicus brengt eventueel hierover verslag uit aan de algemene vergadering.

De conciërge moet zorgen voor het schoonmaken en het gewone onderhoud van alle gemeenschappelijke gedeelten en installaties van het gebouw, met inbegrip van de trottoirs, binnenplaatsen en tuinen alsmede de toegangswegen tot de gemeenschappelijke en privatieve gedeelten.

Zij moet alle brieven en pakjes in ontvangst nemen welke voor deze of gene bewoner zijn bestemd en deze zo spoedig mogelijk aan de geadresseerde hiervan overhandigen, dit in zoverre deze ontvangstname niet gepaard gaat met het verrichten van enige betaling. Wanneer de bewoners afwezig zijn, ziet zij toe op de privatieve loten doch zonder dat haar aansprakelijkheid of die van de gemeenschap hierbij betrokken wordt.

De conciërge mag geen werkzaamheden uitvoeren voor rekening van de bewoners van het gebouw.

De taken van de conciërge worden nader bepaald in een speciaal reglement dat door de Raad van Beheer en de syndicus wordt vastgesteld en door hen kan gewijzigd worden.

Hoofdstuk 5. Ontbinding en vereffening.

Artikel 49. Ontbinding.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat de onverdeeldheid,

om welke reden ook, ophoudt te bestaan.

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

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 50. Benoeming vereffenaar.

De algemene vergadering bepaalt de wijze van vereffening en wijst de vereffenaar aan.

Artikel 51. Bevoegdheden vereffenaars.

De vereffenaar is bevoegd tot alle verrichtingen vermeld in artikel 181 en 182 van de Vennootschappenwet.

Artikel 52. Afsluiting vereffening.

De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd.

De akte bevat:

1. de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars ten minste vijf jaren moet worden bewaard;
2. 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.

AFDELING V. VERZEKERINGEN.

Hoofdstuk 1. - Opsomming van de verzekeringen.

Artikel 53. Verzekering van het gebouw.

a) BRAND.

De gemeenschap is ertoe gehouden een verzekering te onderschrijven voor de risico's van :

- brand;
 - gebruiksverlies na brand;
 - verhaal van derden;
 - verhaal van huurders;
 - "elektrische risico's";
 - kosten van opruiming en afbraak, reddingskosten; - bliksem, val van vliegtuigen, ontploffingen;
- en dit, om het gebouw, privatieve delen, gemene delen, bijgebouwen te dekken.

b) WATERSCHADE.

Er moet een verzekering worden afgesloten om zowel de gemene delen als de privatieve delen van het gebouw alsook het verhaal van de geburen en/of medebewoners en/of huurders te dekken tegen waterschade.

Artikel 54. Verzekering van de Burgerlijke Aansprakelijkheid.

Een verzekering moet afgesloten worden om de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of

van hun mandatarissen te dekken in de volgende gevallen:

- schade veroorzaakt door het gebouw en de antenne, eender of het om de gemene of om de privatieve delen gaat.
- schade veroorzaakt door de in het gebouw gebruikte liften en hijstoestellen.
- schade veroorzaakt door het door de gemeenschap gebezigd personeel

Artikel 55. Verzekering tegen arbeidsongevallen.

Er moet een verzekering onderschreven worden om de arbeidsongevallen van het personeel te dekken.

Hoofdstuk 2. - Bepalen en onderschrijven van de polissen, betalen van de premies.

Artikel 56. Bevoegdheid algemene vergadering.

Voor elk der hogergezegde verzekeringspolissen bepaalt de Algemene Vergadering de te verzekeren kapitalen en aanvaardt de koppeling ervan aan de index. Zij bepaalt de duurtijd der af te sluiten overeenkomsten. Zij mag toevoeglijke risico's laten verzekeren buiten de in artikel 53, 54 en 55 vermelde, zoals glasbraak, stormschade, diefstal en brand van de gemeenschappelijke inboedel en materiaal.

Zij kiest de verzekeringsmakelaars en maatschappijen met wie zij wenst te handelen en zij bepaalt met hen de algemene en bijzondere voorwaarden van de polissen doch met inachtna-me van hetgeen hiervoor voorzien wordt.

Artikel 57. Verplichting mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar is ertoe verplicht alle clausules van de verzekeringspolissen na te leven en verplicht er zich toe het naleven ervan af te dwingen van ieder bewoner van zijn privatieve delen.

Artikel 58. Polissen - afschriften - ondertekening.

De polissen zullen onderschreven worden in naam van de vereniging der mede-eigenaars. De ondertekende originele exemplaren zullen bewaard worden zoals de andere akten en documenten van de gemeenschap maar elke mede-eigenaar zal er op zijn kosten een volledig afschrift van krijgen.

Zonder dat hij moet kunnen verwijzen naar een voorafgaandelijke beraadslaging van de algemene vergadering vertegenwoordigt de syndicus van ambtswege al de mede-eigenaars gemeenschappelijk.

In uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering onderschrijft de syndicus de verzekeringspolissen, verricht de premie-betalingen en ontvangt de schadevergoedingen. In dringende gevallen heeft de syndicus het recht voorlopige dekkingen en zelfs een voorlopige verhoging van de verzekerde kapitalen te onderschrijven.

Artikel 59. De premies.

De premies van de verzekeringsovereenkomsten die de algemene vergadering beslist heeft te onderschrijven, zijn een gemeenschapslast die op alle mede-eigenaars valt in verhouding met het aantal aandelen in de gemene delen.

Artikel 60. Aanvullende verzekering.

Iedere mede-eigenaar mag, bij bemiddeling van de verzekeringsmakelaar van de gemeenschap, voor zijn eigen rekening, een aanvullende verzekering onderschrijven in verband met voornoemde polissen en op voorwaarde dat hij er de lasten en premies van draagt, om aldus te dekken:

- a) aanvullende kapitalen, hetzij omdat die mede-eigenaar meent dat de kapitalen te laag zijn zoals de algemene vergadering ze heeft bepaald, hetzij opdat hij verbeteringen aan zijn goed heeft aangebracht.
- b) gevaren die door de algemene vergadering niet weerhouden werden.

In zulke gevallen heeft alleen de mede-eigenaar recht op de uitkeringen die plaatsvinden tengevolge de aanvullende verzekering.

Artikel 61. Verzekering bewoners.

Iedere bewoner van het gebouw dient op zijn kosten een verzekering te onderschrijven die toereikend moet zijn om zijn eventuele aansprakelijkheid als huurder te dekken. Tevens dient hij een verzekering af te sluiten voor de inboedel die zich in zijn appartement bevindt.

Hoofdstuk 3. - Verzwaring van risico's.

Artikel 62. Verzwaring risico door toedoen mede-eigenaar.

Iedere mede-eigenaar die vanwege een persoonlijke reden, vanwege een reden eigen aan hen voor wie hij instaat of vanwege een reden eigen aan degene die hetzij tegen betaling hetzij gratis zijn goed betreft, de aanleiding er toe is dat er een verzekeringstarief wordt toegepast dat hoger is dan het tarief dat zou toegepast zijn ware er niet zijn persoonlijke reden geweest of reden eigen aan hen voor wie hij instaat of eigen aan degene die zijn goed betreft, zal alléén de verhoging van premie en stijging der verzekeringskosten dragen die er het gevolg van zijn in verband met de verzekering van het gebouw of van het gebouwencomplex in zijn geheel.

Artikel 63. Verzwaring risico door toedoen meerdere mede-eigenaars.

Indien meerdere mede-eigenaars onder toepassing van bovenstaand artikel vallen, zullen de supplementen waarvan zoëven sprake, door elk hunner gedragen worden in verhouding onderling door hen overeen te komen.

Bij gebrek aan onderling akkoord van deze mede-eigenaars zal de verspreiding van de overbetaling tussen hen, in eerste instantie en zonder appel betaald worden door de verzekeringsmakelaar bemiddelaar van de onderschreven polissen. Deze zal als minnelijke scheidsrechter optreden en zal de kosten bepalen die aan elk der partijen ten laste vallen. Hij wordt ontheven van hoegenaamd alle pleegvormen.

Artikel 64. Ontoereikende verzekerde kapitalen.

Iedere mede-eigenaar staat in voor de ontoereikendheid van de verzekerde kapitalen indien deze ontoereikendheid haar oorsprong vindt in waardevermeerderingen door hem aan de verzekerde goederen toegevoegd.

Dus is het voor iedere mede-eigenaar een verplichting dat hij, in zulk geval, aan de verzekeringsmakelaar of aan de syndicus mededeelt dat hij voornemens is een waardevermeerdering aan te brengen. Indien de in het voordeel van de gemeenschap verzekerde kapitalen daardoor

moeten verhoogd worden, zal de syndicus de verzekeringspolissen laten aanpassen om de verhoging op te vangen tenzij er reeds een voldoende bijkomende verzekering werd omschreven.

De bijkomende premie die er zou uit voortvloeien, zou ten laste vallen van de mede-eigenaar die aanleiding was tot het verhogen van de verzekerde waarde.

Hoofdstuk 4. - Rampen en betaling van schadevergoedingen.

Artikel 65. Uitbetaling schade aan privaatief lot.

Wanneer een schadegeval één of meerdere privaatieve loten wel, doch geen enkel gemeen deel treft, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan de geteisterde mede-eigenaars of hun rechthebbenden en deze gaan de verplichting aan, hun loten volmaakt te herstellen.

Artikel 66. Uitbetaling schade aan gemene delen.

Wanneer een schadegeval de gemene delen treft zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden op rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 67. Onvoldoende schadevergoeding.

- a) Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of heropbouwen van de gemene delen, zal de aanvulling ten laste vallen van degenen die het risico van de zaak dragen.

Zo het de mede-eigenaars zijn, die het risico dragen, zal de aanvulling door hen betaald worden ieder in verhouding met zijn aandelen in de gemene delen. Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of het heropbouwen van de privaatieve delen, zal de aanvulling ten laste vallen van de geteisterde(n).

- b) Indien echter de onvoldoendheid van de schadevergoeding voortvloeit uit het niet naleven van de verplichtingen voorzien in voorgaande artikelen, zal degene die het verzuim heeft begaan, de aanvulling vergoeden.

- c) Indien er bij uitbetaling van de schadevergoeding een vrijstelling wordt ingehouden, zal het bedrag van deze vrijstelling ten laste van de verantwoordelijke gelegd worden.

De Raad van Beheer kan samen met de syndicus beslissen om het bedrag van deze vrijstelling toch ten laste te leggen van de vereniging van mede-eigenaars, indien zij van oordeel zijn dat de omstandigheden dit verantwoorden.

Wanneer er geen verantwoordelijke kan aangeduid worden of wanneer de oorzaak voortkomt door een gemeenschappelijk deel, dan zal het bedrag van deze vrijstelling ten laste van de vereniging genomen worden, te verdelen volgens de aandelen

Artikel 68. Vergoedingen B.A. en arbeidsongevallen.

Vergoedingen betaalbaar op grond van de polissen "Burgerlijke aansprakelijkheid" en "arbeidsongevallen" zullen rechtstreeks aan de slachtoffers uitgekeerd worden door de verzekeringsmakelaar of door de verzekeringsmaatschappij.

Hoofdstuk 5. - Gedeeltelijke of totale vernieling van het gebouw

Artikel 69. Graad van vernieling.

De graad van vernieling - weze zij totaal of gedeeltelijk - zal door expertise worden bepaald.

Artikel 70. Aanwending vergoedingen.

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

In afwachting van deze beslissing en bij het besluit tot wederopbouw, zullen de ontvangen vergoedingen voorlopig op een afzonderlijke rekening "Bouwfonds" geplaatst worden.

Artikel 71. Bijdrage in kosten heropbouw of herstel.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, bewoner of derde die aansprakelijk is voor de schade, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel, bij te dragen in de kosten naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Het eventueel ontbrekend bedrag t.o.v. de ontvangen vergoedingen zal door de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandelen in het geheel, vooraleer met de heropbouw zal worden begonnen, gestort worden op voornoemde rekening "Bouwfonds".

De vereniging van mede-eigenaars heeft het recht, via de syndicus, hij die aan zijn verplichtingen te kort schiet, met alle rechtsmiddelen te dwingen tot betaling van zijn aandeel in de heropbouwkosten.

Artikel 72. Hypotheek.

De mede-eigenaar op wiens pand een hypotheek ingeschreven staat, wordt steeds aanzien als:

- én aanwezig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering;
- én voor de wederopbouw te stemmen, tenzij hij het bewijs levert van handlichting van de hypotheek, of de toestemming van zijn hypothecaire schuldeiser voorlegt dat hij inzake de wederopbouw mag stemmen.

Artikel 73. Geen wederopbouw.

Ingeval het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal het gebouw (of wat er van rest) evenals het terrein, verkocht worden volgens de voorwaarden beslist door de algemene vergadering. De opbrengst van de verkoop wordt, evenals de verzekeringsvergoedingen, tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding tot hun aandelen.

Na verdeling wordt een einde gesteld aan het stelsel van mede-eigendom, volgens de modaliteiten voorzien in artikel 577-12 & 13 van het B.W.

Hoofdstuk 6. - Mandaat verleend aan de syndicus.

Artikel 74. Deskundige - onderhandelingen - vergoedingen.

Indien een schadegeval de gemene delen treft, bezit de syndicus een onherroepelijk mandaat voor het aanstellen van een deskundige volgens zijn keuze en op kosten van de mede-eigenaars, voor het onderhandelen met de verzekeraars nopens de vergoedingen die aan de gemeenschap moeten toekomen, voor het ontvangen van die vergoedingen, voor het opmaken van het lastenkohier der herstellingswerken en voor het laten uitvoeren van gezegde werken.

Indien er een geschil met de verzekeraars moest ontstaan betreffende het regelen der vergoedingen, dient de syndicus de zaak aan de algemene vergadering voor te leggen dewelke alsdan bij gewone meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen zal beslissen.

AFDELING VI. REGLEMENT VAN ORDE.

Artikel 75. Reglement van orde en andere.

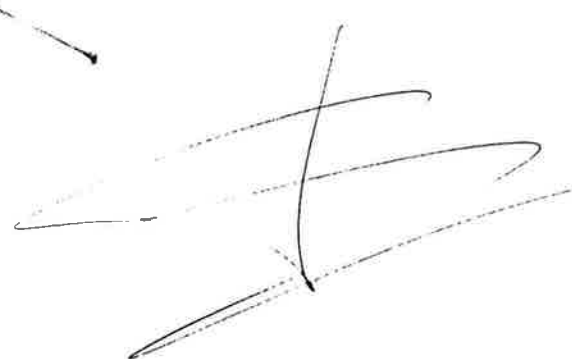
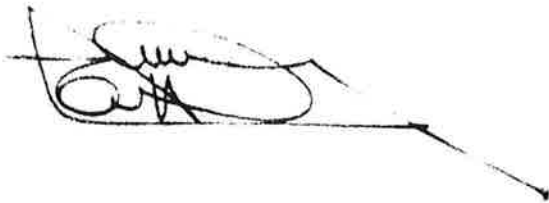
Onderhavig reglement van mede-eigendom kan worden aangevuld door een reglement van orde of speciale reglementen welke door de algemene vergadering werden vastgesteld. Deze reglementen vormen geen zakelijk recht zodat de overschrijving hiervan dus niet noodzakelijk is.

Deze reglementen mogen door de algemene vergadering worden gewijzigd. De eerbiediging van deze voorschriften moet in iedere akte van overdracht alsmede in iedere huurovereenkomst worden opgelegd.

Artikel 76. Overtreding reglementen.

Ingeval van overtreding van deze reglementen alsmede in geval van overtreding van een bepaling van onderhavig reglement van mede-eigendom mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de ingebreke zijnde bewoner afgesloten huurovereenkomst te verbreken, één en ander onverminderd ieder recht op schadevergoeding indien hiertoe aanleiding aanwezig is.

de ne weet! u⁴



duizendt
Geregistreerd v..... bladen *geen* verzendingen
te Havn. 20, 2de kantoor op *03* MAART 2000.....
Boek *6/50* blad *18*..... nrk *26*.....
Ontvangen: duizend frank. (1000 fr.)

De p.a. inspecteur, *J. Baptist*
J. Baptist

