

Wijzigende Statuten
Basisakte - Reglement van mede-eigendom

“Residentie CRUTZENHOF”
KBO 0824.142.682
Herkenrodesingel nummers 21-23, te 3500 HASSELT

Heden,
HET JAAR TWEEDUIZEND DRIEENTWINTIG.
OP ACHT NOVEMBER.

Voor mij, Meester **Herman WYERS**, notaris met standplaats te Koekelberg, Jetselaan 45, zijn ambt uitoefenend in de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid WYERS HERMAN, met zetel te 1081 Koekelberg, Jetselaan, 45.

VERSCHENEN :

- A. De VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE GENAAMD “CRUTZENHOF”,** met zetel te 3500 Hasselt, Herkenrodesingel, nummers 21-23 met ondernemingsnummer KBO 0824.142.682.

Opricht bij akte verleden voor notaris MARTENS John alsdan te Hasselt op vierentwintig maart negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op acht april daarna, boek 942, nummer 5, en de wijzigende basisakte verleden voor notaris MARTENS John alsdan te Hasselt op zesentwintig maart negentienhonderd negenenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op tien april daarna, boek 1612, nummer 30 en de wijzigende basisakte verleden voor notaris JUNIUS Filip te Hasselt op tweeëntwintig februari tweeduizend, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op vijftentwintig april daarna, formaliteitnummer 70-T-25/04/2000-04055.

Hier wettelijk en ook door volmacht gegeven tijdens de Algemene Vergadering van mede-eigenaars gehouden op 26 april 2023, waarvan de notulen hier aangehecht blijven, geldig vertegenwoordigd door haar **syndicus**, de besloten vennootschap **JETA SYNDICUSDIENSTEN**, met zetel gevestigd te 3550 Heusden-Zolder, Pironlaan, 8. BIV 510275. Ondernemingsnummer 0761.597.181.

Alhier overeenkomstig haar statuten vertegenwoordigd door haar **bestuurder** de besloten vennootschap **JETA**, met zetel gevestigd te 3550 Heusden-Zolder, Nieuwstraat, 160 (0669.788.166).

Alhier vertegenwoordigd door haar **vaste vertegenwoordiger** de heer **DE BRAUWER Jelle Jellert**, geboren te Leuven op 16 januari 1985, rijksregister nummer 85.01.16-287.55, wonende te 3550 Heusden-Zolder, Nieuwstraat, 160.

In deze hoedanigheid benoemd bij besluit van de bijzondere algemene vergadering van 29 juni 2023, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 07 september 2023 onder nummer 23115333.

Hierna “de vertegenwoordiger van de gemeenschappelijke delen”, genaamd;

B. De heer **HELLINX Gert Paul Dirk**, geboren te Hasselt op zeven september negentienhonderd zevenenzestig, rijksregisternummer 67.09.07-305.82, echtgenoot van mevrouw HUYGEN Anja Petra, geboren te Bilzen op negentien mei negentienhonderd drieënzeventig, wonende te 3740 Bilzen, Tongersestraat, 43/A. Gehuwd te Hoeselt op zesentwintig december negentienhonderd zevenennegentig onder het stelsel van scheiding van goederen met deelname in de aanwinsten volgens huwelijkscontract verleden voor notaris Meester NARTUS te Hoeselt op zestien december negentienhonderd zevenennegentig, niet gewijzigd tot op heden. In zijn hoedanigheid van eigenaar van het **appartement**, genummerd **2/C**, gelegen op de tweede verdieping in blok A, met perceelidentificatie 0655S P0134 - BL.AA2/2C/K66;

Hierna “de tussenkomen mede-eigenaar sub 1”, genaamd;

C. De heer **SUMICHRAS T Pavol**, geboren te Bojnice (Tsjechische Republiek) op 1 januari 1989, N.N. 89.01.01-811.65, en zijn echtgenote mevrouw **APPAVURAVTHER SUMICHRAS T Elif Tuba**, geboren te Konak (Turkije) op 25 september 1992, N.N. 92.09.25-776.81, samenwonende te 3500 Hasselt, Herkenrodesingel, 21 / 12

Gehuwd te Izmir (Turkije) op 11 mei 2018 onder het onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan een huwelijkscontract gezien hun eerste echtelijke woonplaats zich bevond in België.

In hun hoedanigheid van eigenaar van het **appartement**, genummerd **2/D**, gelegen op de tweede verdieping in blok A, met perceelidentificatie 0655S P0206,

Hierna “de tussenkomen mede-eigenaar sub 2”, genaamd;

Allen samen hierna “**comparant**” genoemd;

Comparant die mij verzoekt te acteren wat volgt:

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Door de hierna vermelde statutenakte samen met haar wijzigingen, werden de statuten opgemaakt van het hierna omschreven appartementsgebouw.

I. BESCHRIJVING VAN HET GOED **STAD HASSELT, zevende afdeling**

Een appartementsgebouw, genaamd "Residentie Crutzenhof", gelegen **Herkenrodesingel nummer 21-23**, op een perceel grond, gekadastraerd volgens titel sectie G nummer 655/P en deel van nummer 657/E en thans sectie G nummer 655/S, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster sectie G nummer **655/S/P0000** met een oppervlakte van vierenzestig aren tweeëntachtig centiare (64 a 82 ca).

II. OORSPRONG VAN EIGENDOM

Het gebouw werd opgericht overeenkomstig de beschrijving in de statuten verleden voor notaris MARTENS John alsdan te Hasselt op vierentwintig maart negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op acht april daarna, boek 942, nummer 5, en de wijzigende basisakte verleden voor notaris MARTENS

John alsdan te Hasselt op zesentwintig maart negentienhonderd negenenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op tien april daarna, boek 1612, nummer 30 en de wijzigende basisakte verleden voor notaris JUNIUS Filip te Hasselt op tweentwintig februari tweeduizend, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op vijftwintig april daarna, formaliteitsnummer 70-T-25/04/2000-04055.

De heer Gert HELLINX, tussenkomende mede-eigenaar, sub B, is eigenaar van voormeld appartement “2C” door aankoop van mevrouw EERENS Anne Marie, te Heusden-Zolder, volgens akte verleden voor notaris Xavier VOETS, notaris met standplaats te Bilzen, bewaarder der minuut, en Meester Georges HOUGAERTS, notaris met standplaats te Tongeren op 6 maart 2018, overgeschreven op het kantoor van Rechtszekerheid van Hasselt 1 op 8 maart 2018 onder referte 70-T-08/03/2018-02484.

De echtgenoten de heer SUMICHRAS Pavol en mevrouw APPAVURAVTHER SUMICRAST Elif, tussenkomende mede-eigenaar, sub C, is eigenaar van voormeld appartement “2D” door aankoop van de heer JAMSHID Fariha, te Hasselt, volgens akte verleden voor notaris Monique SERONVALLE, notaris met standplaats te Genk, op 12 augustus 2022, overgeschreven op het kantoor van Rechtszekerheid van Hasselt, 1 op 1 september 2022 onder referte 70-T-01/09/2022-10652.

OPZET

Comparant heeft ons verzocht de statuten te wijzigen door de regularisatie van een verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen tussen de **appartementen 2C en 2D**;

En aansluitend deze gewijzigde statuten te aan te passen/coördineren aan de actuele wetgevingen van 2 juni 2010 en 18 juni 2018, met inbegrip van de nieuwe nummering van artikels in het Burgerlijk wetboek.

WIJZIGING VAN DE STATUTEN

Een aantal jaren geleden werd aan de beide appartementen 21D en 21C, toen beiden in bezit van één mede-eigenaar, een structurele bouwkundige aanpassing aangebracht, waarbij de living van het appartement “2C” gevoegd werd bij het appartement “2D”.

Na het overlijden van deze mede-eigenaar werden de samengevoegde appartementen gesplitst verkocht zonder dat de verdeling van de initieel aan elk appartement toegekende aandelen in de gemeenschappelijke delen, notarieel aangepast werd aan de gewijzigde vloeroppervlakte.

Voormelde mede-eigenaar, de heer Gert HELLINX is eigenaar geworden op 6 maart 2018 sub B, en voormelde mede-eigenaar de echtgenoten SUMICHRAS – APPAVURAVTHER SUMICRAST, sub C, zijn eigenaar geworden op 12 augustus 2022 (overgeschreven op 1 september 2022), zoals blijkt uit voormelde oorsprong van mede-eigendom.

Zij verzoeken ondergetekende notaris uitdrukkelijk de voormalig in de statuten van de in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toegekende aandelen:

- A. **Voor het appartement “2C”**, zijnde honderd vierendertig/tweëntwintigduizend tweehonderd en tienden (134/22.210den) van de gemene delen waaronder de grond, **te wijzigen in DRIEENZEVENTIG/tweëntwintigduizend tweehonderd en tienden** (73/22.210den) van de gemene delen waaronder de grond,
- B. **En voor het appartement “2D”**, zijnde tweehonderd vijftien/tweëntwintigduizend tweehonderd en tienden (215/22.210den) in gemeenschappelijke delen

waaronder de grond, **TE WIJZIGEN IN TWEEHONDERD ZESENZEVENTIG / tweeëntwintigduizend tweehonderd en tienden** (276/22.210den) van de gemene delen waaronder de grond,

Voormelde vaststelling van de nieuwe aandelen is gebaseerd op een (regel-van-drie berekening in functie van de afgestane en/of bijgevoegde vloeroppervlakte, waarbij één aandeel overeenkomt met 0,482 vierkante meters, en bijgevolg geheel gemotiveerd en in overeenstemming met de voorschriften van Art. 3.85 van het Burgerlijk Wetboek.

In de hiernavolgende coördinatie van de statuten worden de voormelde aandelen overal, waar ook aanwezig in de oude tekst overschreven met voormelde actueel juist toegekende herverdeling.

GOEDKEURING DOOR DE VME

Door de voormelde Algemene vergadering van mede-eigenaars gehouden op 26 april 2023, werd deze wijziging unaniem goedgekeurd.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na “*ne varietur*” te zijn ondertekend door partijen en mij, notaris:

De notulen van de Algemene Vergadering van mede-eigenaars gehouden op 26 april 2023.

Overeenkomstig artikel 19 van de Organieke Wet Notariaat verklaart de comparante dat deze documenten samen onderhavige wijzigende en gecoördineerde statuten van het gebouw "Residentie Crutzenhof" vormen. Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel. Zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderhavig verband.

Iedere nieuwe mede-eigenaar zal in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten.

Voormelde notulen worden “*ne varietur*” ondertekend door de comparant en mij, notaris. Zij worden niet geregistreerd noch overgeschreven.

Voor het overige blijft de volgens de actuele wetgeving gecoördineerde basisakte zoals vervat in voormelde statuten onveranderd.

COORDINATIE VAN DE 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 Mede-eigenaars van “Residentie Crutzenhof” gevestigd te Hasselt, Herkenrodesingel 21-23 verenigt de mede-eigenaars 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 nu 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 eenennegentig).

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 vierenveertigduizend zeshonderd zestig/vierenveertigduizend zeshonderd zestigsten.

4 Door de niet-realisatie van een ontworpen privaatief werd vastgesteld dat het aantal bestaande onverdeelde delen in blok A tweeëntwintigduizend tweehonderdentien 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 hypotheekkantoor te Hasselt op zestien september erna in boek 4178 nummer 1 en dertig september negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op vijf oktober erna in boek 4179 nummer 17, traden enerzijds de mede-eigenaars 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 eenennegentig, gehecht aan de hogervermelde akte van afstand van onverdeelde delen verleden voor ondergetekende notaris op twee september negentienhonderd drieënnegentig.

De mede-eigenaars 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.

6.

6.1. Een buitengewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars

werd op rechtsgeldige wijze bijeengeroepen voor drieëntwintig oktober negentienhonderd zevenennegentig.

6.2. Vierentachtig eigenaars hebben aan de vergadering deelgenomen, die samen veertienduizend negenhonderd vijftig van de tweeëntwintigduizend tweehonderdentien aandelen vertegenwoordigen.

6.3. Met een meerderheid van dertienduizend honderd vijfenveertig kwotiteiten of tweeennegentig ten honderd uitgebrachte stemmen werden de nieuwe statuten voor het gebouw genaamd "Residentie Crutzenhof" aangenomen.

7. Overeenkomstig artikel 3.90, paragraaf 4 Burgerlijk Wetboek en hier uitdrukkelijk toegemachtigd door voormelde buitengewone algemene vergadering verschijnt de syndicus nu om de besluiten van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars 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 mede-eigenaars in het gebouw met opgave van hun eigendomstitel.

Al deze documenten 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 mede-eigenaars.

BURGERLIJKE STAND

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

WOONSTKEUZE

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.

INHOUDSTABEL

A. BASISAKTE

1. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

1.1. De grond

1.2. Het gebouw

1.2.1. Ondergrond

Gemeenschappelijke delen

1.2.1.1. Het garagegedeelte

1.2.1.2. Het keldergedeelte

Privatieve delen

1.2.1.3. Het garagegedeelte

1.2.1.4. Het keldergedeelte

1.2.2. Gelijkvloers

Gemeenschappelijke delen

1.2.2.1. Buiten het gebouw

1.2.2.2. In het gebouw

Privatieve delen

1.2.2.3. Buiten het gebouw

1.2.2.4. In het gebouw

1.2.3. Verdiepingen

Gemeenschappelijke delen

Privatieve delen

2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

2.1. Privatieve delen

2.2. Gemeenschappelijke delen

2.3. Interpretatieregel

3. BEPALING VAN DE AANDELEN

4. ERFDIENSTBAARHEDEN

4.1. Algemeen

4.2. Kanalisaties

4.3. Schuilkelder

4.4. Hoogspanningscabine

B. HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

AFDELING 1 - STATUUT VAN HET GEBOUW

Artikel 1: Principes

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

Artikel 3: Privatieve delen

Artikel 4: Gemeenschappelijke delen

AFDELING II - UITOEFENING DER EIGENDOMSRECHTEN

Artikel 5: Werkzaamheden aan de privatieve loten

Artikel 6: Werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen

Artikel 7: Verdeling van de privatieve loten

Artikel 8: Bestemming van de privatieve loten

Artikel 9: Verhuring

Artikel 10: Tegenstelbaarheid

Artikel 11: Bewoning van het gebouw

A. Versiering ramen en balkons

B. Verwarming der appartementen

C. Geluidsisolatie der privatieve loten

D. Commerciële activiteiten

E. Naamplaten en aanplakbrieven

F. Lichtreclames en publiciteit aan voorgevel en ramen

G. Toegang tot de privatieve loten

H. Toegang tot het dak

I. Verkeer met voertuigen

J. Open haarden

K. Brandveiligheid

L. Optimalisatie van de infrastructuur voor nutsoperatoren

AFDELING III - CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 12: Gemeenschappelijke lasten

Artikel 13: Verdeling van de lasten

Artikel 14: Verdeling van de kosten warm en koud water

Artikel 15: Verdeling verwarmingskosten

Artikel 16: Verdeling elektriciteitskosten

Artikel 17: Verdeling kosten gas keukens

Artikel 18: Afwijking verdeling kosten

Artikel 19: Tabel verdeling van de gemeenschappelijke lasten

Artikel 20: Voldoening der gemeenschappelijke lasten

A. Werkkapitaal

B. Reservekapitaal

C. Buitengewone uitgaven

D. Bijdrage in de procedurekosten en erelonen van de advocaat

E. Laattijdige betalingen

Artikel 21: Bijzondere machtiging syndicus voor de inning der bijdragen

Artikel 22: Overdracht van de loten

Artikel 23: Gemeenschappelijke ontvangsten

AFDELING IV - DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Hoofdstuk 1 - Naam - Duur - Zetel – Doel

Artikel 24: Naam

Artikel 25: Duur

Artikel 26: Zetel

Artikel 27: Rechtspersoonlijkheid

Artikel 28: Doel

Artikel 29: Vermogen van de vereniging van mede-eigenaars

Artikel 30: Gedeelde solidariteit van de mede-eigenaars

Hoofdstuk 2 - Bestuur en vertegenwoordiging

Artikel 31: Beheersorganen – verwijzing naar het reglement van Interne Orde

Artikel 32: Rechtsvorderingen

Artikel 33: De commissaris of het college van commissarissen van de rekeningen

Artikel 34: Raad van Mede-eigendom

Artikel 35: Bevoegdheden van de Raad van Mede-eigendom

Hoofdstuk 3 - Werkzaamheden aan het gebouw

Artikel 36: Indeling categorieën werkzaamheden

Artikel 37: Werken aan gevelonderdelen

Artikel 38: Werken aan vloerbedekking dagparkings

Artikel 39: Radio-, tv-antennes en andere ontvangstapparatuur

Hoofdstuk 4 – De Conciërge of huisbewaarder

Artikel 40: Indienstneming

Artikel 41: Taken en bevoegdheden van de conciërge

Hoofdstuk 5 – Ontbinding en vereffening

Artikel 42: Ontbinding

Artikel 43: Benoeming vereffenaar

Artikel 44: Bevoegdheden vereffenaars

Artikel 45: Afsluiting vereffening

AFDELING V - VERZEKERINGEN

Hoofdstuk 1 - Opsomming van de verzekeringen

Artikel 46: Verzekering van het gebouw

Artikel 47: Verzekering van de Burgerlijke Aansprakelijkheid

Artikel 48: Verzekering tegen arbeidsongevallen

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

Artikel 49: Bevoegdheid van de algemene vergadering

Artikel 50: Verplichting mede-eigenaars

Artikel 51: Polissen - Afschriften - Ondertekening

Artikel 52: De premies

Artikel 53: Aanvullende verzekering

Artikel 54: Verzekering bewoners

Hoofdstuk 3 - Verzwaring van de risico's

Artikel 55: Verzwaring risico door toedoen van de mede-eigenaar

Artikel 56: Verzwaring risico door toedoen meerdere mede-eigenaars

Artikel 57: Ontoereikende verzekerde kapitalen

Hoofdstuk 4 - Rampen en betaling van schadevergoedingen

Artikel 58: Uitbetaling schade aan privaat lot

Artikel 59: Uitbetaling schade aan gemene delen

Artikel 60: Onvoldoende schadevergoeding

Artikel 61: Vergoedingen B.A. en arbeidsongevallen

Hoofdstuk 5 – Gedeeltelijke of totale vernieling van het gebouw

Artikel 62: Graad van vernieling

Artikel 63: Aanwending vergoedingen

Artikel 64: Bijdrage in kosten heropbouw of herstel

Artikel 65: Hypotheek

Artikel 66: Geen wederopbouw

Hoofdstuk 6 - Mandaat verleend aan de syndicus

Artikel 67: Deskundige - Onderhandelingen - Vergoedingen

AFDELING VI — REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Artikel 68: Reglement van interne orde en andere

Artikel 69: Overtreding reglementen

Voorafgaande Uiteenzetting

De statuten van het gebouw worden gevormd door een basisakte en een reglement van mede-eigendom, zoals bepaald door artikel 3.85 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 eenennegentig hetwelk "Ne varietur" door alle eigenaars en ondergetekende notaris ondertekend werd bij het verlijden van een akte "Afstand van onverdeelde 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 hoogspanningscabine met sas*
- *de waterinkom met tellers*
- *de gascabine 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 door 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
- DP 6 (die aan de gemeenschappelijke delen werd toegevoegd door de toepassing van artikel 3 van het reglement van mede-eigendom zoals dit werd opgemaakt bij authentieke akte van 24 maart 1974).

- 1.2.2.2. *In het gebouw:*

- de inkomhallen, ieder met sas en gang en ingebouwde ruimten voor nutsvoorzieningen
- de ruimten voor kindervagens en fietsen met ieder een uitgietsbak
- 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 stortkoker, twee slaapkamers, badkamer met WC, en terras.

- Privatieve delen:*

- 1.2.2.3. *Buiten het gebouw:*

- 19 dagparkings genummerd DP 1 tot en met DP 5 en van DP7 tot 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 stortkoker, twee slaapkamers, WC, badkamer en twee terrassen;

- studio GC omvattende: hall met twee ingebouwde hangkasten en een ingebouwde legkast, living met bergruimte en stortkoker, keuken, badkamer met WC, en terras;
- appartement GD omvattende: hall met ingebouwde hangkast, legkast en stortkoker, living, keuken, één slaapkamer met twee ingebouwde kasten, WC, badkamer en terras;
- appartement GE omvattende: hall met ingebouwde hangkast, legkast en stortkoker, 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 stortkoker, keuken, badkamer met WC en terras;
- appartement GG omvattende: hall met twee ingebouwde hangkasten en twee ingebouwde legkasten, living, keuken met stortkoker, vier slaapkamers, WC, badkamer met WC en twee terrassen;
- appartement GH omvattende: hall met twee ingebouwde hangkasten, living, keuken met stortkoker, 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 A.14, omvattende: hall met twee ingebouwde hangkasten, living, keuken met stortkoker, 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 stortkoker, 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 stortkoker, één slaapkamer, WC, badkamer en terras;
(Opmerking: de living van het appartement C2 op de tweede verdieping werd gevoegd bij het appartement D2 op dezelfde verdieping);
- 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 stortkoker, 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 stortkoker, 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.

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 uitsluitend gebruik van een mede-eigenaar staan.

Zodoende 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 kelder verdieping;
- 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 gebruike van één enkel lot.

Zijn eveneens *privatief* het toebehoren ten gebruike 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 gebruike 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 vloerplaten;
- 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 kindergagens 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 *privatief* staan;
- het terrein, bebouwd of niet bebouwd, met de erop wassende bomen, planten of groenaanleg;
- 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 *privatief* lot.

3. BEPALING VAN DE AANDELEN

Ieder privaat lot bezit een aandeel in de gemeenschappelijke delen. De som van gemeenschappelijke delen wordt vertegenwoordigd door 22.210 aandelen.

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

<i>TABEL VERDELING DER AANDELEN RESIDENTIE CRUTZENHOF</i>				
<i>NIVEAU</i>	<i>TYPE</i>	<i>AANDELEN</i>	<i>AANTAL</i>	<i>TOTAAL AANDELEN</i>
<i>Kelder</i>	<i>Garageboxen GB1 tot en met GB16 GB18 tot en met GB62 GB139</i>	<i>16</i>	<i>62</i>	<i>992</i>
<i>Gelijkvloers</i>	<i>Appartement GC</i>	<i>177</i>	<i>1</i>	<i>177</i>
	<i>Appartement GD</i>	<i>83</i>	<i>1</i>	<i>83</i>
	<i>Appartement GE</i>	<i>129</i>	<i>1</i>	<i>129</i>
	<i>Appartement GF</i>	<i>131</i>	<i>1</i>	<i>131</i>
	<i>Appartement GG</i>	<i>74</i>	<i>1</i>	<i>74</i>
	<i>Appartement GH</i>	<i>228</i>	<i>1</i>	<i>228</i>
	<i>Appartement GH</i>	<i>166</i>	<i>1</i>	<i>166</i>
<i>1^{ste} tem 14^{de} verdieping (voor app. F 1^{ste} tem 5^{de} verdieping) – uitz.(*)</i>				
	<i>Appartement A</i>	<i>173</i>	<i>14</i>	<i>2.422</i>
	<i>Appartement B</i>	<i>171</i>	<i>14</i>	<i>2.394</i>
	<i>Appartement C</i>	<i>134</i>	<i>14</i>	<i>1.876</i>
	<i>Appartement D</i>	<i>215</i>	<i>14</i>	<i>3.010</i>
	<i>Appartement E</i>	<i>215</i>	<i>14</i>	<i>3.010</i>
	<i>Appartement F</i>	<i>164</i>	<i>5</i>	<i>820</i>
	<i>Appartement G</i>	<i>202</i>	<i>14</i>	<i>2.828</i>
	<i>Appartement H</i>	<i>171</i>	<i>14</i>	<i>2.394</i>
<i>6^{de} tem 14^{de} verdieping</i>				
	<i>Appartement F''</i>	<i>89</i>	<i>9</i>	<i>801</i>
	<i>Appartement I</i>	<i>75</i>	<i>9</i>	<i>675</i>
<i>TOTAAL AANTAL AANDELEN (grond + gebouw)</i>				<i>22.210</i>

(*) *Afwijking op bovenstaande tabel:*

Het appartement 2C: 73 aandelen

Het appartement 2D: 276 aandelen

4. ERFDIENSTBAARHEDEN

4.1. Algemeen

De private 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.

42. 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 daarbij horende toezichtdeksels, die technisch nodig of noodzakelijk zijn.

De eigenaars of gebruikers van gezegde loten zullen uitdien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten alle tijde toegang moeten verlenen om alle herstellings- en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

4.3. Schuilkelder

Gelet op de eventuele voorschriften uitgaande van de publieke overheden kunnen de kelders en gemeenschappelijke doorgangen, dienstdoen als schuilkelder in het gebouw en zij zullen daarom 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. Hoogspanningscabine

Het lokaal van de hoogspanningscabine 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 hare 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 over de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Overeenkomstig artikel 3.85 §1 van het Burgerlijk Wetboek worden de bepalingen die op het gebouw van toepassing zijn met name

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar over de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

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

3° in voorkomende geval de bedingen en sancties met betrekking tot de niet betaling van de lasten;

4° de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel; alsmede in het algemeen alles wat betrekking heeft op het behoud, het onderhoud en eventueel de heropbouw van het gebouw, als volgt vastgelegd.

Deze bepalingen zullen kunnen worden tegengesteld aan derden door overschrijving van het onderhavige reglement op het bevoegde kantoor van rechtszekerheid, onverminderd artikel 3.93, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Elke wijziging aan de basisakte en aan het reglement van mede-eigendom moet het voorwerp zijn van een notariële akte die onderworpen is aan de overschrijving.

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 privaat aanhorigheden.

Elk privaat gedeelte wordt in onderhavig reglement lot genoemd.

Artikel 2: Privaat loten zonder eenheden in de gemene delen (Privaat aanhorigheden)

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

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

De eigenaar van een privaat 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: Privaat delen

Maken het voorwerp uit van privaat eigendom, de gedeelten van het gebouw welke uitsluitend gebruikt worden door één mede-eigenaar.

Artikel 4: Gemeenschappelijke delen

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

AFDELING II – UITOEFENING DER EIGENDOMSRECHTEN

Artikel 5: Werkzaamheden aan de privaat loten

Het wordt de mede-eigenaars verboden in de privaat 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 als 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 om deze in hun oorspronkelijke toestand terug te brengen, mits een voorafgaand akkoord gegeven is door de algemene vergadering met een 4/5^e meerderheid van stemmen.

Eénzelfde meerderheid van stemmen is vereist bij een nieuwe samenvoeging van twee of meerdere kavels.

Artikel 8: Bestemming van de privatieve loten

1. Appartementen

a) De appartementen worden gereserveerd als woonst; 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 ook 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. Als 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 interne orde, kan eveneens rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn ook tegenstelbaar aan eenieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan eenieder 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 interne 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.

Voor de vorderingen in rechte in deze, wordt er verwezen naar de bepalingen onder artikel 32. Rechtsvorderingen.

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 lastiggevalen zouden kunnen worden.

In verband hiermede verbinden zij zich ertoe het Reglement van Interne Orde te eerbiedigen en ook 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 met uitzondering van afwijking toegestaan door de Algemene Vergadering.

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

Alle welkdanige affichage, 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 25 euro., van 50 euro. voor de tweede maal en zo 25 euro 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 in gebreke 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 om 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 ivm 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 en ook 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, om hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke delen te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Ook 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 privatieve 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, als dit geval zich voordoet de toegang tot zijn privaatief 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 privaatief lot nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen. Als dit nodig is, moet iedere mede-eigenaar toegang tot zijn privaatief 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, om 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 privatieve gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van verhuis, noodzaak of ramp.

I. Verkeer

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 verfijnen, 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 25 euro., van 50 euro. voor de tweede maal en zo 25 euro. 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 als 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 vanwege 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 25/04/1995, 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.

L. Optimalisatie van de infrastructuur voor nutsoperatoren.

Elke mede-eigenaar is vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

Zo ook, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemeenschappelijke delen bevindt. Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekend schrijven waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken uit te voeren ter optimalisatie van de infrastructuur. Deze

werken (uitgevoerd door de mede-eigenaar of door de vereniging van mede-eigenaars) moeten dan een aanvang nemen binnen de zes maanden na ontvangst van het in deze alinea vermelde aangetekend zending.

Op straffe van verval van hun rechten, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen die twee maanden na de ontvangst van dit aangetekend verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via aangetekend schrijven aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang.

Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

Er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;

De infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemeenschappelijke delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;

Geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die het minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen.

De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

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, en ook 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 belastingkohier van een mede-eigenaar staan ingeschreven en in het algemeen alles met betrekking tot gemaakte kosten of lasten;

g) de bezoldiging van de syndicus, rekeningcommissaris en eventueel de leden van de Raad van Mede-eigendom;

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 door 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.

Met uitzondering van 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 koud watermeters 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/totaal gasverbruik. Het resultaat wordt eveneens afgetrokken van de kostenrubriek verwarming en overgebracht naar de kostenrubriek “warm water”.

d) Het aldus bekomen totaalbedrag 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 overeen gekomen 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 privaatief 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 Mede-eigendom (kostenrubriek Beheerskosten) worden forfaitair verdeeld à rato van 128/128, zijnde een aandeel per appartement.

Als 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 commercieel 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 constructies het bouwen van dergelijke toegang toelaat.

Een bestaande verbinding zal steeds kunnen afgeschaft worden. De bouwplannen van voorgaande wijzigingen in de constructies (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>
<i>Verzekeringen</i>	<i>Aandelen</i>	<i>22.210/22.210</i>
<i>Beheerskosten</i>	<i>Forfaitair</i>	<i>128/128</i>
<i>Privatieve kosten</i>	<i>Individueel</i>	<i>Volgens toewijzing</i>
<i>Vuilnisschachten</i>	<i>Aandelen</i>	<i>21.218/21.218</i>
<i>Conciërge</i>	<i>Aandelen</i>	<i>22.210/22.210</i>
<i>Onderhoud gebouw</i>	<i>Aandelen</i>	<i>22.210/22.210</i>
<i>Diversen/administratiekosten</i>	<i>Aandelen</i>	<i>22.210/22.210</i>
<i>Liften</i>	<i>Aandelen</i>	<i>21.218/21.218</i>
<i>Verwarmingskosten</i>	<i>25% volgens aandelen 75% volgens verbruik</i>	<i>21.218/21.218</i> <i>Meteropname</i>
<i>Warm water</i>	<i>Volgens verbruik</i>	<i>Meteropname</i>
<i>Koud water</i>	<i>Aandelen</i>	<i>22.210/22.210</i>
<i>Gas keuken</i>	<i>Forfaitair</i>	<i>Per gebruiker</i>
<i>Groot onderhoud/ investeringen</i>	<i>Aandelen</i>	<i>22.210/22.210</i>

De syndicus zal jaarlijks, in overleg met de Raad van Mede-eigendom, 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 de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

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

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

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

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.

b) Reservekapitaal

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

In het geval van eigendomsoverdracht van een kavel blijft het aandeel in het reservekapitaal verbonden aan die kavel eigendom van de vereniging.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

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

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) Bijdrage in de procedurekosten en erelonen van de advocaat:

De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond

werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

e) Laattijdige betalingen

Iedere mede-eigenaar zal de door de syndicus opgevraagde maandelijkse voorschotten moeten storten op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars, ten laatste op de laatste dag van de betrokken maand.

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 in gebreke 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 verwijlinteressen per gelopen maand vertraging.

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

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

Artikel 21: Bijzondere machtiging syndicus voor innen der bijdragen

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

a) de in gebreke 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 22: Overdracht van de loten

1. Tekoopstelling en syndicus

In het vooruitzicht van de overdracht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon, of de uittredende eigenaar, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de verkrijger de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

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

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen alsook de kosten voor de mededeling van de informatie voorzien door artikel 3.95 BW;

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

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

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

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

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

2. Optredende notaris en syndicus

In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen, alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versie van de onder A opgevraagde informatie:

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

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

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

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld onder “A. Tekoopstelling” worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim. De syndicus die niet of ontijdig antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit deze vertraging of dit verzuim ontstaat.

De kosten voor de mededeling van deze informatie, worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

3. Eigendomsoverdrager en nieuwe eigenaar

1. Algemeen

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de schulden vermeld in artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek onder 1°, 2°, 3° en 4°. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

2. Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittreedende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

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

3. Reservekapitaal

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

Overdracht van schuldvorderingen

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

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

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

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

Wanneer een mede-eigenaar binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de door hem aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigde sommen niet betaald

heeft, kan de syndicus, aan de begunstigde van een persoonlijk of zakelijk recht op diens privatieve kavel, kennisgeving doen van deze overdracht van schuldvordering, niet de melding dat de begunstigde van het persoonlijk of zakelijk recht na deze kennisgeving enkel nog geldig kan betalen in handen van de syndicus.

Artikel 23: 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 24: Naam

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

Artikel 25: 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 3.97 en 3.98 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 26: Zetel

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

Artikel 27: Rechtspersoonlijkheid

De vereniging van mede-eigenaars zal rechtspersoonlijkheid verkrijgen wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

- het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel,
- de overschrijving van onderhavige akte op het bevoegde kantoor van rechtszekerheid.

Bij gebrek aan overschrijving zal de vereniging van mede-eigenaars zich niet kunnen beroepen op haar rechtspersoonlijkheid. De derden daarentegen zullen wel de mogelijkheid hebben zich tegen de vereniging daarop te beroepen.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging, zijnde het KBO-nummer BE 0824.142.682.

Artikel 28: Doel

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

Artikel 29: Vermogen van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars kan maar eigenaar zijn van de roerende goederen die nodig zijn voor de verwezenlijking van haar doel. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Artikel 30: Gedeelde solidariteit van de mede-eigenaars

De tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar, naar evenredigheid van het aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3.87, § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek naargelang het geval.

Hoofdstuk 2 – Bestuur en vertegenwoordiging

Artikel 31: Beheersorganen

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering, een syndicus en een commissaris of een college van commissarissen van de rekeningen en door een Raad van Mede-eigendom die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

Wat betreft de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.88 § 1, 1° c) Burgerlijk Wetboek; alsmede de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen en de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt, alsook de regels omtrent de bevoegdheden en verplichtingen van de commissaris of het college van commissarissen inzake de rekeningen, verwijst ondergetekende notaris naar het Reglement van Interne Orde.

Artikel 32. Rechtsvorderingen.

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder. Zij wordt geldig vertegenwoordigd door de syndicus.

De vereniging van mede-eigenaars heeft het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en verdeling van de lasten. De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

A. Door een mede-eigenaar.

1) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

2) Ieder mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter, vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Vanaf het instellen van een van voormelde vorderingen, sub 1) en 2) en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

B. Door een bewoner

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 interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig art.3.93 Burgerlijk Wetboek, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering

C. Postadressen.

Alle aangetekende brieven dienen op straffe van nietigheid, zowel geadresseerd te worden aan de syndicus (aan zijn woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan zijn verblijfplaats of de maatschappelijke zetel) als aan de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 33. De commissaris of college van commissarissen van de rekeningen:

Aanstelling – duur – opdracht.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, met enige kennis van boekhouding, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleert, wat in feite neerkomt op een steekproefsgewijs nazicht van facturen, rekening-uittreksels en boekhoudkundige stukken, evenals de controle op het omslaan van de gemeenschappelijke kosten over de mede-eigenaars en de inning van de verschuldigde bijdragen.

De commissaris van de rekeningen of het college inzake commissarissen van de rekeningen zal, tegen een eventueel door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen, via digitale weg, laten verschaffen door de syndicus, en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

Deze verificatie gebeurt jaarlijks, na het einde van het boekjaar, waarbij de syndicus alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankschriften, boekhoudkundige documenten...) via digitale weg ter beschikking stellen aan de commissaris van de rekeningen. Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn, de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen.

De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

Artikel 34: Raad van Mede-eigendom

In de gebouwen of groepen van gebouwen met meer dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, moet de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een Raad van Mede-eigendom.

Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 van het Burgerlijk Wetboek.

De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de Raad van Mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de

leden van de Raad van Mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de Raad van Mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de Raad van Mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

Hoofdstuk 3 - Werkzaamheden aan het gebouw

Artikel 35: Indeling categorieën werkzaamheden

Alle werkzaamheden over 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 ambtshalve besloten.

b) Niet dringende werkzaamheden

Tot deze werkzaamheden mag slechts worden besloten in toepassing van een beraadslaging van de algemene vergadering met en twee/derde meerderheid.

Artikel 36: Werken aan gevelonderdelen

De werkzaamheden over 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 en ook de muren en plafonds van zijn terrassen.

Artikel 37: 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 38: Radio-, tv-antennes en andere ontvangstapparatuur

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 39: 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 40: Taken en bevoegdheden van de conciërge

De conciërge is belast met het toezicht op het gebouw; hij/zij moet de syndicus in kennis stellen van de overtredingen op het reglement van interne orde; 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 en ook de toegangswegen tot de gemeenschappelijke en privatieve gedeelten.

Hij/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 hij/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 Mede-eigendom en de syndicus wordt vastgesteld en door hen kan gewijzigd worden.

Hoofdstuk 5 - Ontbinding en vereffening

Artikel 41: 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 42: Benoeming vereffenaar

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

Artikel 43: Bevoegdheden vereffenaars

De artikelen 2:87 tot 2:89, 2:97 tot 2:102, § 1, 2:106 en 2:147 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 44: 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 jaar 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. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.*

AFDELING V – VERZEKERINGEN

Hoofdstuk 1 – Opsomming van de verzekeringen

Artikel 45: 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;*
- 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 46: 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 47: 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 48: Bevoegdheid algemene vergadering

Voor elk der hoger gezegde 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 inachtnaam van hetgeen hiervoor voorzien wordt.

Artikel 49: 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 privaatieve delen.

Artikel 50: 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 premiebetalingen 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 51: 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 52: 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 plaats vinden ten gevolge de aanvullende verzekering.

Artikel 53: 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. Ook dient hij een verzekering af te sluiten voor de inboedel die zich in zijn appartement bevindt.

Hoofdstuk 3 – Verzwarend van risico's

Artikel 54: Verzwarend 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 gebouwen-complex in zijn geheel.

Artikel 55: Verzwarend risico door toedoen meerdere mede-eigenaars

Als meerdere mede-eigenaars onder toepassing van bovenstaand artikel vallen, zullen de supplementen waarvan zoeven 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 56: Ontoereikende verzekerde kapitalen

Iedere mede-eigenaar staat in voor de ontoereikendheid van de verzekerde kapitalen als 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. Als 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 al 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 57: Uitbetaling schade aan privaat lot

Wanneer een schadegeval een 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 58: 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 59: Onvoldoende schadevergoeding

a) Als 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. Als de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of het heropbouwen van de privatieve delen, zal de aanvulling ten laste vallen van de geteisterde(n).

b) Als 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) Als 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 Mede-eigendom kan samen met de syndicus beslissen om het bedrag van deze vrijstelling toch ten laste te leggen van de vereniging van mede-eigenaars, als 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 60: 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 61: Graad van vernieling

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

Artikel 62: 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, als daartoe wordt beslist met een vier/vijfden meerderheid van de stemmen in geval van gedeeltelijke heropbouw en met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars in geval van volledige heropbouw.

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

Artikel 63: 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 64: 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 over de wederopbouw mag stemmen.*

Artikel 65: 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 3.97 en 3.98 van het B.W.

Hoofdstuk 6 – Mandaat verleend aan de syndicus

Artikel 66: Deskundige - Onderhandelingen - Vergoedingen

Als 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.

Als er een geschil met de verzekeraars moest ontstaan over 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 INTERNE ORDE

Artikel 67: Reglement van Interne Orde en andere

De statuten van het gebouw moeten worden aangevuld met Reglement van Interne Orde, waarbij de algemene vergadering kan afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de laatste beslissingen van de algemene vergadering, zoals naderhand opgenomen en aangevuld in het verkort register van de aanpassingen, voor.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een volstrekte meerderheid van der stemmen; met uitzondering van de wettelijk bepaalde meerderheden.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Alle latere beslissingen zullen in dit register worden opgenomen zonder dat hiervoor onderhavige statuten moeten worden aangepast.

Zoals gesteld gaan de beslissingen van de algemene vergadering bij tegenstrijdigheid voor op de tekst van de statuten.

Artikel 68. Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

Een reglement van interne orde wordt opgesteld, en binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

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

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

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

Artikel 69: 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 in gebreke zijnde bewoner afgesloten huurovereenkomst te verbreken, één en ander onverminderd ieder recht op schadevergoeding als hiertoe aanleiding aanwezig is.

BEVESTIGING IDENTITEIT EN BURGERLIJKE STAAT

a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoeken in het rijksregister.

b) De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

SLOTBEPALINGEN.

1. De comparant bevestigt dat de instrumenterende notaris haar naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en haar op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaart deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

2. Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (€ 100,00).

WAARVAN AKTE.

Verleden te Koekelberg, in het kantoor, op hogervermelde datum.

En na integrale voorlezing en toelichting van al hetgeen voorafgaat, heeft de comparant, vertegenwoordigd zoals gezegd, en de notaris deze akte ondertekend.

(Volgen de handtekeningen)

VOOR GELJKVORMIGE UITGIFTE



Voor akte met repertoriumnummer 2023/1171, verleden op 8 november 2023

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd vijfenveertig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Hasselt 1 op 5 april 2024
Register ACP (5) Boek 0 Blad 0 Vak 8001
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

BIJLAGE

Geregistreerd zesentwintig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Hasselt 1 op 5 april 2024
Register ASSP (6) Boek 0 Blad 100 Vak 1415
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Hasselt 1 op 4 april 2024
Referentie: 70-T-04/04/2024-03699.
Bedrag: tweehonderdvijfentachtig euro (€ 285,00)