

1

O.T2

MS/CD/K. 50534

Rep. 8274

STATUTEN VAN DE GEBOUWEN

1. "HAZELAAR" te Genk, Lupinenstraat 12
2. "MEIDOORN" te Genk, Lupinenstraat 14
3. "VARENBANK" te Genk, Maissstraat 2
4. "LARIKS" te Genk, Maissstraat 4
5. "WATERCYPRES" te Genk, Moesstraat 24

Ten jare tweeduizend en zes

Op zes december

Voor mij, Meester Herbert HOUBEN, notaris te Genk.

ZIJN VERSCHENEN"GENK DE STAD", hier vertegenwoordigd door :

1. De heer Michaël DHOORE, rijksregisternummer 61.03.30 017-94, woonstkiezende ter plaatse stad Genk op Dieplaan 2, 3600 Genk.
2. De heer Guido BOSMANS, rijksregisternummer 51.05.08 025-65, woonstkiezende ter plaatse stad Genk op Dieplaan 2, 3600 Genk.
3. Mevrouw Mia AERTS, rijksregisternummer 54.11.30 158-56, wonende te 3511 Hasselt;

handelend in hun hoedanigheid respectievelijk van eerste schepenen, adjunt - secretaris en ontvanger der stad Genk. Hierna genoemd de "grondeigenaar".

De naamloze vennootschap "M & M ILEGEMS" met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Jordaenskaai 24 te 2000 Antwerpen, RPR Antwerpen, BTW be 0403.792.093.

Opgericht onder de benaming "Algemene Bouwwerken H. en J. Spiessens" bij akte verleden voor notaris De Baecker te Antwerpen op tien januari negentienhonderd zevenenveertig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zesentwintig januari daarna, onder nummer 1436-1438, ondermeer gewijzigd bij akte verleden voor notaris Eric Deckers te Antwerpen op dertien november negentienhonderd zesennegentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drie december daarna onder nummer 961203-213 bij welke akte ondermeer de naam van de vennootschap gewijzigd werd in 'M & M Bouw Antwerpen' en gewijzigd bij akte verleden voor notaris André Michielsens te Wijnegem op tien december tweeduizend en twee, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig december daarna; bij deze laatste wijziging werd ondermeer de huidige benaming aangenomen.

De statuten werden voor het laatste gewijzigd bij akte verleden voor notaris André Michielsens te Wijnegem op drieëntwintig augustus tweeduizend en zes, gepubliceerd in de Bijlage tot het

S386252



Belgisch Staatsblad van zeven september tweeduizend en zes onder nummer 06139443.

Overeenkomstig artikel 18 van de de statuten vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder, de heer Fabrice DELAHAYE, wonende te 3300 Goetsenhoven, Melkpedeken 5.

Benoemd tot gedelegeerd bestuurder ingevolge beslissing van de raad van bestuur van twaalf juli tweeduizend en drie, verschenen in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zes februari tweeduizend en zes onder nummer 06092228.

Hierna genoemd de "comparant", "bouwheer" of "constructeur".

HOOFDSTUK I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De grondeigenaar verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

STAD GENK 4^{de} afd. art. nr 00135 (deel)

Kadastrale legger toestand 01.01.2005 dd. 01.09.2005

- 1) Projectzone 1 : een perceel grond gelegen ter plaatse Smeil- Mort Kuil en Elf Roeden palende de Lupinestraat, bekend ten kadaster en volgens meting sectie D nummers 437/F - 437/H - 461/D/ex - 438/G/ex - 436/ex-464/F/ex, groot volgens meting negenenveertig are tweeënzig centiare (49a62ca) zoals dit goed staat afgebeeld op een metingsplan opgesteld door de Technische Dienst van de stad Genk, landmeter M. Geuns op negenentwintig september tweeduizend en vijf, plan dat gehecht werd aan de akte van opstal verleden voor mijn ambt op heden voorafgaandelijk aan deze akte..
- 2) Projectzone 2 : een perceel grond gelegen ter plaatse Markuil- Mort Kuil en Elf Roeden palende de Lupinestraat, bekend ten kadaster en volgens meting sectie D nummers 465/A/ex - 435/Ex - 436/ex - 434/K/ex - 464/F/ex, groot volgens meting zevenenveertig are achtentachtig centiare (47a88ca), zoals dit goed staat afgebeeld op voormeld opmetingsplan.
- 3) Projectzone 3 : een perceel grond gelegen ter plaatse Elf Roeden, bekend ten kadaster en volgens meting sectie D deel van nummer 464/F, groot volgens meting twintig are zevenenveertig centiare (20a47ca), zoals dit goed staat afgebeeld op voormeld metingsplan.

TITEL VAN EIGENDOM

Dit goed hoort toe aan de naamloze vennootschap M & M Ilegems te Antwerpen voor de gebouwen krachtens een recht van opstal verleend door de stad Genk ingevolge akte verleden voor mijn ambt op heden voorafgaandelijk aan deze akte. De stad Genk is eigenaar voor de grond als volgt :

- nummer 437/F - 465/A : ingevolge onteigeningsvonnissen van dertig maart negentienhonderd vijfenzeftig en vier juni negentienhonderd vijfenzeftig;

NP 

- nummer 437/H : ingevolge onteigeningsvonnissen van dertig maart negentienhonderd vijfenzestig en vijf april negentienhonderd vijfenzestig;
- nummer 461/D : ingevolge onteigeningsvonnis van dertig maart negentienhonderd vijfenzestig en vier juni negentienhonderd vijfenzestig.
- nummer 438/G : ingevolge onteigeningsvonnissen van dertig april negentienhonderd vijfenzestig en zes mei negentienhonderd vijfenzestig.
- nummer 436 : ingevolge onteigeningsvonnissen de dato zes april negentienhonderd vijfenzestig en vijftwintig juni negentienhonderd vijfenzestig;
- nummer 464/F : ingevolge onteigeningsvonnissen van zes april negentienhonderd vijfenzestig en vijftwintig juni negentienhonderd vijfenzestig.
- nummer 435 : ingevolge onteigeningsvonnissen de dato zesentwintig maart negentienhonderd vijfenzestig en vier juni negentienhonderd vijfenzestig.
- nummer 434/K : ingevolge onteigeningsvonnissen de dato éénentwintig maart tweeduizend en vijf en vier juni negentienhonderd vijfenzestig.

A. STATUTEN 5 RESIDENTIES

De comparanten verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

In onderhavige akte worden de statuten opgenomen van vijf residenties, die ieder afzonderlijk rechtspersoonlijkheid zullen hebben:

1. residentie 'hazelaar':

Deze residentie heeft betrekking op het onroerend goed gelegen te:

Stad Genk, 4de afdeling

Een op te richten gebouw (blok A op het inplantingsplan van de architect) op grond, bekend ten kadaster sectie D deel van nummers 461/D - 437/F - 437/H - 436 en 464/F groot volgens meting achtentwintig are achtentachtig centiare (28a88ca) zoals dit goed staat afgebeeld op het plan van landmeter Jaak Coenen te 3293 Kaggevinne (Diest), Weidestraat 19 de dato negentien oktober tweeduizend en zes, plan dat na ne varietur te zijn ondertekend door alle partijen aan deze akte wordt gehecht om er samen één geheel mee te vormen.

S386251



4

De vereniging draagt dan de benaming van "vereniging van mede-eigenaars van het gebouw "HAZELAAR". Zij heeft haar zetel te 3600 Genk, Lupienenstraat 12.

2. residentie 'meidoorn'

Deze residentie heeft betrekking op het onroerend goed gelegen te:

Stad Genk, 4de afdeling

Een op te richten gebouw (blok B op het inplantingsplan van de architect) op grond, bekend ten kadaster sectie D deel van nummers 437/F - 437/H - 438/G en 436 groot volgens meting twintig are vijfenzeventig centiare (20a75ca) zoals afgebeeld op voormeld plan van landmeter Coenen Jaak de dato negentien oktober tweeduizend en zes zoals hiervoren onder blok A (residentie Hazelaar) vermeld.

De vereniging draagt dan de benaming van "vereniging van mede-eigenaars van het gebouw "MEIDOORN". Zij heeft haar zetel te 3600 Genk, Lupienenstraat 14.

3. residentie 'varenbank'

Deze residentie heeft betrekking op het onroerend goed gelegen te:

Stad Genk, 4de afdeling

Een op te richten gebouw (blok C op het inplantingsplan van de architect) op grond, bekend ten kadaster sectie D deel van nummers 436- 435 - 465/A -434/K groot volgens meting vijftwintig are achtendertig centiare (25a38ca) zoals dit goed is afgebeeld op een plan opgesteld door landmeter Jaak Coenen op vijftwintig november tweeduizend en zes, plan dat na ne varietur te zijn ondertekend door alle partijen aan deze akte wordt gehecht om er samen één geheel mee te vormen.

De vereniging draagt dan de benaming van "vereniging van mede-eigenaars van het gebouw "VARENBANK". Zij heeft haar zetel te 3600 Genk, Maïsstraat 2.

4. residentie 'lariks'

Deze residentie heeft betrekking op het onroerend goed gelegen te:

Stad Genk, 4de afdeling

Een op te richten gebouw (blok D op het inplantingsplan van de architect) op grond, bekend ten kadaster sectie D deel van nummers 464/F - 436 - 435 en 465/A groot volgens meting tweeëntwintig are vijftig centiare (22a50ca) zoals afgebeeld op voormeld plan van landmeter Coenen Jaak op vijftwintig november tweeduizend en zes zoals hiervoren onder bol C (residentie Varenbank) vermeld.

De vereniging draagt dan de benaming van "vereniging van mede-eigenaars van het gebouw "LARIKS". Zij heeft haar zetel te 3600 Genk, Maïsstraat 4.

5. residentie 'watercypres'

Deze residentie heeft betrekking op het onroerend goed gelegen te:

Stad Genk, 4de afdeling

VP



Een op te richten gebouw (blok E op het inplantingsplan van de architect) op grond, bekend ten kadaster sectie D deel van nummer 464/F groot volgens meting twintig are zevenenveertig centiare (20a47ca) zoals afgebeeld op een plan opgesteld door landmeter Coenen Jaak op zesentwintig november tweeduizend en zes, , plan dat na ne varietur te zijn ondertekend door alle partijen aan deze akte wordt gehecht om er samen één geheel mee te vormen.

De vereniging draagt dan de benaming van "vereniging van mede-eigenaars van het gebouw "WATERCYPRES". Zij heeft haar zetel te 3600 Genk, Moesstraat 24.

De bepalingen van onderhavige basisakte, inclusief de statuten met het reglement van medeëigendom zijn afzonderlijk van toepassing op elk der vijf (5) residenties.

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

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

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

B. VOLMACHT TOT VERKOOP

Met het oog op de oprichting van de vijf appartementsgebouwen op het perceel voorwerp van deze akte, op basis van de stedenbouwkundige vergunning en plannen hierna uitvoerig omschreven, zijn de grondeigenaar en de bouwheer nog volgende zaken overeengekomen:

1. Alle belastingen en taksen die deze werken tot gevolg zouden hebben zijn uitsluitend ten laste van de constructeur.

2. Ingevolge deze toelating tot bouwen verbindt de constructeur zich ertoe de grondeigenaar naar aanleiding van de geplande constructies volledig te vrijwaren van enige verantwoordelijkheid.

De oprichting van het gebouw gebeurt volledig op risico van de constructeur, die alle betwistingen en veroordelingen ten zijne laste zal nemen, zelfs al waren ze uitgesproken tegen de grondeigenaar. in haar hoedanigheid van grondeigenaar. De overdracht van een deel of een gedeelte van de hem toegekende rechten, vrijwaart de constructeur geenszins van zijn verplichtingen ten aanzien van de grondeigenaar.

3. De weg die toegang verschaft tot de vijf woonblokken wordt aangelegd op kosten van de Stad Genk en dit tot aan de afrit naar de ondergrondse verdieping, dit alles inclusief de nutsleidingen tot

S386250



aan het gebouw.

4. De groene zone die tussen de vijf woonblokken vrij zal blijven en eigendom blijft van de Stad Genk zal op kosten van de Stad Genk worden onderhouden.

Volmacht

Zowel de grondeigenaar, de Stad Genk voornoemd, alsmede de bouwheer, de NV M&M voornoemd, geven hierbij volmacht aan:

- de naamloze vennootschap Ontwikkelingsmaatschappij Genk, met maatschappelijke zetel te 3500 Hasselt, Maastrichterstraat 99 bus 1, btw Be 467.315.415 RPR Hasselt.
- de heer Delahaye Fabrice, wonende te 3300 Goetsenhoven, Melkpedeken 5.
- de heer Jerusalem Eduard, wonende te *2900.. Schoten Jan van Puyenbroecklaan 23*
- mevrouw Hubertine Winkels, notarisbedlende, wonende te Genk, Vennestraat 210.

om tesamen met de verkoop van de constructies van de private kavels telkens mede de daaraan verbonden duizendsten in de grond te verkopen en hiervoor geldig kwijting te geven met ontslag aan de hypotheekbewaarder tot het nemen van een ambtshalve inschrijving, aan de door de bouwheer aan te wijzen kopers onder de voorwaarden te bepalen door de bouwheer. De prijs waartegen de grond zal worden verkocht wordt berekend aan honderd vijfennegentig euro per vierkante meter wat betreft de woonoppervlakten en zevenennegentig euro en vijftig cent (97,50) wat betreft de terrasoppervlakten.

C. BODEMSANERINGSDECREET

1. De comparanten verklaren dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3 paragraaf van het bodemsaneringsdecreet.

2. De comparanten leggen bodemattesten voor die betrekking hebben op het onroerend goed, voorwerp van deze akte en dat werd afgeleverd door OVAM op vijftieng februari tweeduizend en vier onder referen R-879727/1 (nr 436) en R-879728 (nr 435); op veertien september tweeduizend en zes onder referen R-1332740/1 A-406121 (nr 434/K); R-1332741/1 A-406122 (nr 437/F); R-1332742/1 A-406123 (nr 437/H); R-1332743/1 A-406124 (nr 438/G); R-1332744/1 A-406125 (nr 464/F) en R-1332745/1 A-406126 (nr 465/A) en op vier december tweeduizend en zes onder referte R-1377579/1 A-462610 (nr 461/D), welk afgeleverd werd overeenkomstig artikel 36 paragraaf 1 van genoemd decreet. De inhoud van deze bodemattesten luidt: "Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM."

Opmerking: Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of

een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht. Dit attest vervangt alle vorige attesten."

3. De comparanten verklaren met betrekking tot het goed, voorwerp van deze akte, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbependingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

D. AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee te vormen :

1. De stedenbouwkundige vergunning van de vijf (5) residenties afgeleverd door de stad Genk op twaalf april tweeduizend en zes. Het beschikkend gedeelte gemelde bouwvergunning luidt als volgt:

"BESLUIT :

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is :

1° te voldoen aan de compensatieregeling bij ontbossing via het betalen van een bosbehoudsbijdrage van 13.291,74 Eur;

2° voor de solitaire bomen in de gemeenschappelijke groenzones te kiezen voor inheemse hoogstambomen;

3° de adviezen van de Afdeling Bos en Groen Limburg, de stedelijke Diensten Leefmilieu en Ontwerp en Meting en de stedelijke Brandweer strikt te volgen;

4° de goedgekeurde bouwplannen en het inplantingsplan te volgen;

5° het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen, waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn."

2. De goedgekeurde plannen van de vijf (5) residenties, opgesteld door architecten Rudi Missotten te 3950 Bocholt, Sportlaan 1 en Ruben Hermans te 3500 Hasselt, Manteliusstraat 37 op vijftien december tweeduizend en vijf:

- plan 1/10 met het inplantingsplan en het terreinprofiel;
- plan 2/10 met het funderings- en rioleringsplan, evenals de kelderverdieping met de ondergrondse autostandplaatsen en de kelders;

S386249



- plannen 3/10, 4/10 en 5/10 met respectievelijk de appartementen op het gelijkvloers, het eerste verdiep en het tweede verdiep; en dit voor al de blokken A, B, C en D; doch met uitzondering van blok E (Watercypres) waarvoor enkel de plannen gelijk zijn voor het gelijkvloers en het eerste verdiep, maar in welke blok er geen tweede verdiep wordt gebouwd.
- plan 6/10, 7/10, 8/10 en 9/10 met alle gevels;
- plan 10/10 met de snedes.

Enkel de plannen 2/10, 3/10, 4/10 en 5/10 worden aangeboden ter overschrijving op het hypotheekkantoor.

E. BIJZONDERE BEPALINGEN - ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Door de juridische verdeling in private en gemene delen ontstaan er erfdienstbaarheden tussen deze private kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de plannen of de uitvoering van de werken.
Zulks geldt onder meer:
 - voor de rechten die zouden bestaan in voordeel van een private kavel op een andere private kavel, inzonderheid wat betreft de doorgang van en naar de privatieve en gemene gronden.
 - voor de gemeenschappelijke aflopen van water, riolering en andere delen.
 - voor de leidingen en kanalisaties van alle aard, zoals voor water, elektriciteit, telefoon, radio- en televisiedistributie, en schouwen, evenals het onderhoud ervan.
 - en in het algemeen voor alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden die ontstaan uit een doelmatig gebruik van het gebouw.
2. Muren die twee private kavels scheiden zijn gemeen tussen die twee kavels.
3. Vanaf heden is het gebouw verdeeld in onderscheiden en afzonderlijke kavels die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van een overdracht, zowel onder de levenden als wegens overlijden, en onderworpen zijn aan het regime van mede-eigendom.
De vervreemding van een private kavel behelst impliciet de vervreemding zowel van het privaat gedeelte als van de erbij horende aandelen in de gemene delen; hetzelfde beginsel geldt voor alle andere zakelijke rechten of voorrechten.
4. De kopers van een private kavel zullen een kopij ontvangen van deze basisakte.
Het statuut van het gebouw steunt in eerste instantie op onderhavige basisakte, die moet geïnterpreteerd worden in functie van een doelmatig genot der eigenaars.
5. Kleine afwijkingen tussen de afmetingen voorzien op de plannen en de maten van de werkelijke uitvoering moeten

NP 

door de kopers gedoogd worden zonder schadevergoeding of prijsvermindering indien de verschillen niet meer dan vijf (5) ten honderd bedragen.

6. De constructeur kan, in samenwerking en onder toezicht van de architect, tijdens de opbouw, de indeling en de bestemming van de private kavels wijzigen en aanpassen, aan de praktische uitvoering van de werken en desiderata van de kopers.

Zo kunnen niet-verkochte private kavels worden verlegd of gevoegd bij andere kavels.

Indien voor de uitvoering van de werken, of voor het doelmatig gebruik wijzigingen aan de gemene delen moeten worden gebracht dan zal de constructeur die mogen aanbrengen zonder dat de private eigenaars wegens de verplaatsing van de gemene delen ten overstaan van hun kavels enige vergoeding kunnen vorderen, zelfs indien hierdoor enkel een privatieve kavel zou worden vergroot die nog niet werd verkocht.

Wijzigingen in de voorgeschreven materialen zijn onder toezicht van de architect toegelaten mits structureel, bouwtechnisch en qua afwerking gelijkwaardig zijn.

7. De constructeur mag wijzigingen aanbrengen aan de gemene en/of privatieve delen, hetzij om te voldoen aan de eisen van de openbare besturen inzake ondermeer stedenbouw, hetzij volgens de noodwendigheden van de bouwkunst, hetzij om het gebruik te verbeteren of om bijkomende garages of bergingen te creëren.

Eveneens kunnen twee of meer kavels tot één kavel worden omgevormd, die dan het totaal der duizendsten in de mede-eigendom van de verenigde kavels zal hebben.

De constructeur zal ook een kavel in twee of meer kleinere kavels kunnen verdelen die samen het aantal duizendsten van de verdeelde kavel moeten vertegenwoordigen. Het is hem eveneens toegelaten de binnenverdeling van de kavels te wijzigen.

De constructeur wordt het recht verleend om de verdeling te wijzigen van de aandelen in de mede-eigendom van de kavels waarvan hij eigenaar is gebleven tengevolge van zulke wijzigingen. De herverdeling zal nochtans enkel kunnen gebeuren voor niet verkochte kavels en zonder het totaal van de aandelen te wijzigen. Te dien einde geven de mede-eigenaars volmacht aan de bouwheer, de naamloze vennootschap M&M voornoemd en \$aan de Ontwikkelingsmaatschappij Genk voornoemd om zulke aanpassingen aan te brengen aan de basisakte en de wijzigende basisakte te ondertekenen.

8. Erfdienstbaarheid van doorgang voor blokken C en D

Comparanten verklaren hierbij een zakelijke en eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang en doorvaart te vestigen ten laste van BLOK C en ten voordelen van BLOK

S386248



D ten kosteloze titel, teneinde aan de ondergrondse kavels van blok D een toegang te verschaffen naar de ondergrondse verdieping. Dit deel is aangeduid in stippellijn en gearceerd tussen de punten a, b, c, d en a op het hieraangehecht plan van landmeter Coenen van vijftieng november tweeduizend en zes hiervoren vermeld. De kavels van blok D zullen te samen met de kavels van blok C ieder voor een gelijk deel bijdragen in alle kosten van onderhoud en herstel.

HOOFDSTUK II - BASISAKTE VAN HET GEBOUW

Afdeling 1. Beschrijving van de privatieve kavels

1.1. Opsomming privatieve kavels

Naast de gemene delen, hierna beschreven, bestaat het gebouw uit private kavels met hun onverdeelde delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in de grond en de gemeenschappelijke delen.

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

Voor de beschrijving van de privatieven gebeurt de nummering van de appartementen van links naar rechts met het aangezicht naar de residentie.

Opmerking: de privatieve kavels zijn allen dezelfde voor elk van de vijf residenties, met uitzondering van de residentie 'Watercypres', waar dat enkel de zes eerste kavels deel uitmaken van deze residentie omdat enkel in de residentie 'Watercypres' geen tweede verdieping is.

Dit betekent dan wel dat de verdeling van de duizendsten voor de residentie 'Watercypres' luidt als volgt, afwijking van de beschrijving hiernamenoemd:

- kavel 1 Watercypres. honderd zeventig/ duizendsten (170/1.000sten),
- kavel 2 Watercypres. honderd zeventig/ duizendsten (170/1.000sten),
- kavel 3 Watercypres. honderd zeventig/ duizendsten (170/1.000sten),
- kavel 4 Watercypres. honderd zeventig/ duizendsten (170/1.000sten),
- kavel 5 Watercypres. honderd vijftig/ duizendsten (150/1.000sten),
- kavel 6 Watercypres. honderd zeventig/ duizendsten (170/1.000sten),
- De beschrijving van de private kavels luidt als volgt.

KAVEL 1:

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

- a) APPARTEMENT 0.1. op het GELIJKVOERS, zoals aangeduid op 'plan 3/10', en bestaande uit: hal, toilet, berging,

NP 

living met open keuken, twee (2) slaapkamers, badkamer en tuin.

b) ONDERGRONDSE AUTOSTANDPLAATS 1 EN BERGING 1: gelegen in de ondergrondse verdieping en bestaande uit: de vrije ruimte voor de autostandplaats en de gesloten ruimte met deur voor de berging

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd veertien/duizendsten (114/1000^{ste}) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

KAVEL 2:

- in privative en uitsluitende eigendom :

a) APPARTEMENT 0.2. op het GELIJKVOERS, zoals aangeduid op 'plan 3/10', en bestaande uit: hal, toilet, living met open keuken en terras, nachtgang, berging, twee (2) slaapkamers, badkamer en tuin.

b) ONDERGRONDSE AUTOSTANDPLAATS 2 EN BERGING 2 : gelegen in de ondergrondse verdieping en bestaande uit: de vrije ruimte voor de autostandplaats en de gesloten ruimte met deur voor de berging

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd veertien /duizendsten (114/1000^{ste}) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

KAVEL 3:

- in privative en uitsluitende eigendom :

a) APPARTEMENT 0.3. op het GELIJKVOERS, zoals aangeduid op 'plan 3/10', en bestaande uit: hal, toilet, berging, living met open keuken en terras, twee (2) slaapkamers, badkamer en tuin.

b) ONDERGRONDSE AUTOSTANDPLAATS 3 EN BERGING 3 : gelegen in de ondergrondse verdieping en bestaande uit: de vrije ruimte voor de autostandplaats en de gesloten ruimte met deur voor de berging

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd veertien /duizendsten (114/1000^{ste}) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

KAVEL 4:

- in privative en uitsluitende eigendom :

a) APPARTEMENT 1.1 op het EERSTE VERDIEP, zoals aangeduid op 'plan 4/10', en bestaande uit: hal, toilet, twee (2) bergingen, living met open keuken en terras, drie (3) slaapkamers, badkamer.

b) ONDERGRONDSE AUTOSTANDPLAATS 4 EN BERGING 4 : gelegen in de ondergrondse verdieping en bestaande uit: de vrije ruimte voor de autostandplaats en de gesloten ruimte met deur voor de berging

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd veertien /duizendsten (114/1000^{ste}) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

KAVEL 5:

- in privative en uitsluitende eigendom :

S386247



a) **APPARTEMENT 1.2.** op het **EERSTE VERDIEP**, zoals aangeduid op 'plan 4/10', en bestaande uit: hal, toilet, living met open keuken en terras, nachtgang, berging, twee (2) slaapkamers, badkamer.

b) **ONDERGRONDSE AUTOSTANDPLAATS 5 EN BERGING 5:** gelegen in de ondergrondse verdieping en bestaande uit: de vrije ruimte voor de autostandplaats en de gesloten ruimte met deur voor de berging

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en één/duizendsten (101/1000^{ste}) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

KAVEL 6:

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

a) **APPARTEMENT 1.3.** op het **EERSTE VERDIEP**, zoals aangeduid op 'plan 4/10', en bestaande uit: hal, toilet, berging, living met open keuken en terras, drie (3) slaapkamers, badkamer.

b) **ONDERGRONDSE AUTOSTANDPLAATS 6 EN BERGING 6:** gelegen in de ondergrondse verdieping en bestaande uit: de vrije ruimte voor de autostandplaats en de gesloten ruimte met deur voor de berging

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderd veertien / duizendsten (114/1000^{ste}) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

KAVEL 7:

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

a) **APPARTEMENT 2.1.** op het **TWEEDE VERDIEP**, zoals aangeduid op 'plan 5/10', en bestaande uit: hal, toilet, twee (2) bergingen, living met open keuken en terras, drie (3) slaapkamers, badkamer.

b) **ONDERGRONDSE AUTOSTANDPLAATS 7 EN BERGING 7:** gelegen in de ondergrondse verdieping en bestaande uit: de vrije ruimte voor de autostandplaats en de gesloten ruimte met deur voor de berging

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderd veertien / duizendsten (114/1000^{ste}) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

KAVEL 8:

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

a) **APPARTEMENT 2.2.** op het **TWEEDE VERDIEP**, zoals aangeduid op 'plan 5/10', en bestaande uit: hal, toilet, living met open keuken en terras, nachtgang, berging, twee (2) slaapkamers, badkamer.

b) **ONDERGRONDSE AUTOSTANDPLAATS 8 EN BERGING 8:** gelegen in de ondergrondse verdieping en bestaande uit: de vrije ruimte voor de autostandplaats en de gesloten ruimte met deur voor de berging

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en één/ duizendste (101/1000^{ste}) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

KAVEL**- in privatieve en uitsluitende eigendom :**

a) APPARTEMENT 2.3. op het TWEEDE VERDIEP, zoals aangeduid op 'plan 5/10', en bestaande uit: hal, toilet, berging, living met open keuken en terras, drie (3) slaapkamers, badkamer.

b) ONDERGRONDSE AUTOSTANDPLAATS 9 EN BERGING 9: gelegen in de ondergrondse verdieping en bestaande uit: de vrije ruimte voor de autostandplaats en de gesloten ruimte met deur voor de berging

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderdveertien/ duizendste (114/1000^{ste}) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

1.2. Onderdelen van de privatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

Binnen de kavel:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de eventuele bevloering en bekleding der terrassen, balkons, de leuning en/of traliwerk.
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuropener/videofoon;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
 - de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon/videofoon;
 - de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall;
- behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Afdeling 2.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.**2.1. Omschrijving begrip aandelen.**

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde

S386246



onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

2.2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De hierna genoemd zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in gemeenschappelijke delen.

- de totale grond zo bebouwd als onbebouwd;
- de beplantingen, met uitsluiting van deze die in een privatieve tuin staan;
- de afsluitingen, de inritten (met doórrit en afit naar de ondergrondse parking) en de manoeuvreerruimte;
- de ingang met de deur, het portaal en de voorhal;
- de bekledingen van de gevels met de bouwstenen;
- de funderingen, dragende muren, draagbalken, de kolommen en betonconstructies voor het ganse complex;
- de kokers met alle nutsleidingen, de verluchtingsschouwen;
- het algemeen net voor afvoer van regenwater;
- de gemeenschappelijke kelders met de elektriciteits-, gas- en de watermeters;
- de gemeenschappelijke kelder voor de containers, en de ruimte voor de fietsenstalling;
- het dak;
- de ruwbouw der balkons;
- de trappenhal;
- de lift, de liftschacht en de bijhorende installatie;
- de veiligheidsinstallaties ter bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil;

In 't algemeen alle gedeelten van het gebouw of de grond, die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of enkelen onder hen zijn bestemd, worden geacht gemeenschappelijk te zijn.

Die delen behoren in en gedwongen onverdeeldheid toe aan de mede-eigenaars, in verhouding van de aandelen aan elke private kavel toegekend.

HOOFDSTUK III.- REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.
--

Afdeling 1.-Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve delen

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

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

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.

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

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

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

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

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen; tenzij de splitsing enkel betrekking heeft op privatieve kavels, die onderling vrij de nieuwe verdeelsleutel kunnen bepalen, zonder echter te mogen raken aan het aantal duizendsten van de resterende kavels.

Artikel 3 Uitzicht van privatieve kavels.

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

3.2. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de balkons of aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, schotelantennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst. Er mogen ook geen antennes worden geplaatst op het dak, met uitzondering van één gemeenschappelijke satelliet/schotelantenne per woonblok zonder dat deze het esthetisch zicht van het gebouw zal schaden en op een plaatst aan te duiden door de bouwheer

Het plaatsen van zonwering en/of rolluiken is toegestaan, doch enkel in de kleuren en materialen uniform aan de ontwikkeling en in overleg met de architect en/of syndicus.

3.3 Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

3.4 Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die

S386245



desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

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

3.6 Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.

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

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

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

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

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.

5.1. De appartementen zijn bestemd tot bewoning.

Het is toegelaten er een vrij beroep in uit te oefenen in zover dit overeenkomt met de standing van het complex, in zover dit geen verhandeling vergt van koopwaren of gebruik van machines, in zover het aantal bedienden de drie niet overtreft en in zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften. De uitoefening van het beroep mag in geen geval hinderlijk zijn voor de bewoners.

5.2. Handelsuitbating is verboden.

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

NP

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

5.4. De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen geen honden mogen houden, doch wel een vogel.

Indien evenwel één dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van vijf (5,-) euro per dag vertraging beginnende van de betekening der beslissing der algemene vergadering. Het bedrag dezer dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing der algemene vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierde van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade.

5.5. In de kelderverdiepingen mogen in geen geval hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten worden gestapeld.

Artikel 6. Bewoning - terminologie.

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

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

Artikel 7. Verhuring.

7.1. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

S386244



7.2. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpe-lijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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

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

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

Artikel 8. Toezicht.

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

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

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

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

Afdeling 2.- Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Artikel 9. Algemene interpretatiereg- el.

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken

overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

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

Artikel 10. Toepassing van deze regel.

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

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

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

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

Artikel 11. Nutsvoorzieningen.

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

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

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

Artikel 12. Antenne en ontvangers.

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

Artikel 13. Onderhouds- en herstellingswerken.

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

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

Artikel 17. Bijdrage in deze lasten.

Opmerking: ter verduidelijking wordt hier aan herinnerd dat de kosten en lasten worden gedragen per blok, gezien elke blok ook juridisch één afzonderlijk geheel vormt en elke blok afzonderlijk rechtspersoonlijkheid geniet door haar vereniging van mede-eigenaars.

17.1. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, volgens de waarde van de privatieve kavels. Bijgevolg zullen alle lasten tussen de mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen [totaal: duizend (1000) aandelen], tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien onder artikel 17.2 van deze statuten.

17.2. Voor de hiernavolgende lasten geldt een afwijkende verdeelsleutel zoals nader bepaald:

a. Tuin

voor de kosten en lasten inzake het onderhoud, de aanleg en eventueel de omheining van de privé tuinen palende aan de kavels op het gelijkvloers zullen enkel de eigenaars van deze kavels individueel deze ten laste nemen, met uitzondering van de omheining rond gans het perceel van de residentie.

b. Terrassen en/of balkons

de kosten van onderhoud en herstelling van de terrassen en/of balkons (zelfs de gemene delen zoals de ruwbouw der borstweringen) vallen uitsluitend ten laste van de gebruikers, ieder individueel voor zijn rekening.

Artikel 18. Wijziging verdeling van de lasten.

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

Artikel 19. Werk- en reservekapitaal.

19.1. Werkkapitaal

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

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privatieve kavel door de

bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

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 B.T.W.

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

Voor niet-verkochte en niet-gebruikte kavels wordt er geen provisie aangerekend aan de bouwheer.

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

19.2 Reservekapitaal

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

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

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Artikel 20. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 21. Overdracht van een kavel.

21.1. Onbetaalde kosten

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

- 21.1.1 de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opelsbaar wordt;
- 21.1.2 de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft

- besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- 21.1.3 de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- 21.1.4 het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;
- 21.1.5 het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

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

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

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

21.2 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.

21.3 Reservekapitaal

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

Artikel 22. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

22.1. De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst

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

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

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

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

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

Artikel 23. Brandverzekering.

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

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

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

schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

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

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

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

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

Artikel 24. Aansprakelijkheidsverzekering.

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

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

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

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

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

Artikel 25. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

25.1. De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in

verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

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

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

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

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

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

Afdeling 4.- De algemene vergadering.

Artikel 26. Omschrijving.

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

Artikel 27. Bevoegdheid.

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

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

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

27.2 het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

27.3 de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

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

27.5 de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

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

Artikel 28. Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 29. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

29.1. De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

29.2. De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

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

Artikel 30. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

30.1. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.

30.2. De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

30.3. De bijeenroeping geschiedt bij gewone brief aan de mede-eigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de mede-eigenaars per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.

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

30.4. De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer mede-eigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

30.5. De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrechte hebben; Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

Artikel 31. Samenstelling algemene vergadering.

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

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

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

Artikel 32. Quorum.

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

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

Artikel 33. Bureau van de vergadering.

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

43.2. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 34. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

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

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

Artikel 35. Meerderheidsvereisten.

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

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

35.3. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden der stemmen:

35.3.1 Voor iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

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

35.3.3 over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

35.4. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden der stemmen:

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

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

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

35.4.4 over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

35.4.5 over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

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

35.5.1 over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

35.5.2 over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Artikel 36. Notulen van de algemene vergaderingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 37. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

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

Afdeling 5.- De syndicus.

Artikel 38. Algemene opdracht.

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

Artikel 47. Keuze van woonplaats.

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

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

HOOFDSTUK IV. SLOTBEPALINGEN

- De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk **ONTSLAGEN** van het nemen van de ambtshalve inschrijving uit welke hoofde ook.
- Waarmakingen van de burgerlijke staat-identiteitsverklaring
Ondergetekende notaris bevestigt de burgerlijke staat der partijen, zoals hierboven opgegeven, te hebben gewaarmerkt op grond van door de wet voorziene identificatiedocumenten. De partijen in deze akte geven toestemming tot het vermelden van hun rijksregisternummer in onderhavige akte.
Ondergetekende notaris verklaart dat de identiteit, de naam, voornamen en woonplaats van partijen hem werd aangetoond aan de hand van officiële stukken door de wet voorgeschreven.
- Bovendien verklaart hij partijen voorlezing gegeven te hebben van artikel 203, eerste lid van het wetboek der Registratierechten.
- De kosten van onderhavige basisakte worden geschat op euro, dewelke kosten ten laste zijn van elke private kavel volgens hun aandeel in mede-eigendom en onverdeeldheid.

HOOFDSTUK V. BIJZONDERE VERMELDING

1. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer namelijk bij schrijven van ondergetekende notaris de dato zeventien oktober tweeduizend en zes.
2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, al. 1 en 2 van de Organieke wet Notariaat.
3. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Genk, op datum als voormeld