

OP HEDEN TWEEENTWINTIG AUGUSTUS
TWEEDUIZEND ZEVENTIEN

Voor mij, **Karel LACQUET** notaris te Herent, die zijn ambt uitoefent in de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'Karel Lacquet & Catherine Croes' met zetel te 3020 Herent, Half Daghmael 8/1.

ZIJN VERSCHENEN:

1./ De naamloze vennootschap "**BESIX Real Estate Development Properties**", verkort "**BESIX RED Properties**", waarvan de vennootschapszetel gevestigd is te Sint-Lambrechts-Woluwe (1200 Brussel), Gemeenschappenlaan 100 (ondernemingsnummer: BTW BE 0448.788.613 - RPR Brussel).

Vennootschap opgericht onder de naam "CHARLEUROPE", ingevolge akte ontvangen door notaris Clement DE SAINT-MARTIN, notaris te Marchienne-au-Pont en notaris Sylvain LINKER, notaris te Jumet, op 30 november 1992, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 22 december erna, onder nummer 921222-486.

Vennootschap waarvan de statuten herhaaldelijk gewijzigd werden en voor het laatst ingevolge de notulen van de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders opgesteld door notaris Stijn JOYE, voornoemd, op 4 mei 2015, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 mei 2015, onder nummer 15074581.

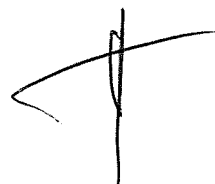
De vennootschap wordt alhier vertegenwoordigd krachtens de volmacht gegeven bij akte verleden voor notaris Karel Lacquet te Herent op 30 juni 2017, waarvan een uittreksel gehecht blijft aan onderhavige akte om er mee te worden overgeschreven, door mevrouw VAN CONEGHEM Denise Norma Paula, geboren te Lessines op 19 november 1958, wonende te 1150 Sint-Pieters Woluwe, Duivenschieting 4.

2./ De naamloze vennootschap "**VANHOUT PROJECTS**", met zetel te 2440 Geel, Lammerdries nr 12, RPR - BTW BE 0425.561.665.

Opgericht onder de benaming 'Immogo Bree' bij akte verleden voor notaris Myriam Fransman-Daelemans te Bree op 22 oktober 1983, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 15 november 1983 onder het nummer 2733-11, waarvan de statuten werden gewijzigd voor de laatste maal bij proces verbaal opgesteld door notaris Jan Coppens te Vosselaar op 14 december 2015, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 11 januari 2016 onder nummer 16004817.

De vennootschap wordt alhier vertegenwoordigd krachtens de volmacht gegeven door de Raad van Bestuur op 19 mei 2016 bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 25 augustus 2016 onder nummer 16119323 door twee personen uit lijst A of B van deze volmacht te weten

(i) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**JURECO**", met maatschappelijke zetel te Ham, Grensstraat 20, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Hasselt onder het nummer BTW BE0863.789.354, op haar beurt hier vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Ronny EIJCKMANS, geboren te Geel op 16 mei 1967 en wonende te Ham, Grensstraat 20



OP HEDEN TWEEENTWINTIG AUGUSTUS
TWEEDUIZEND ZEVENTIEN

Voor mij, **Karel LACQUET** notaris te Herent, die zijn ambt uitoefent in de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'Karel Lacquet & Catherine Croes' met zetel te 3020 Herent, Half Daghmael 8/1.

ZIJN VERSCHENEN:

1./ De naamloze vennootschap "**BESIX Real Estate Development Properties**", verkort "**BESIX RED Properties**", waarvan de vennootschapszetel gevestigd is te Sint-Lambrechts-Woluwe (1200 Brussel), Gemeenschappenlaan 100 (ondernemingsnummer: BTW BE 0448.788.613 - RPR Brussel).

Vennootschap opgericht onder de naam "CHARLEUROPE", ingevolge akte ontvangen door notaris Clement DE SAINT-MARTIN, notaris te Marchienne-au-Pont en notaris Sylvain LINKER, notaris te Jumet, op 30 november 1992, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 22 december erna, onder nummer 921222-486.

Vennootschap waarvan de statuten herhaaldelijk gewijzigd werden en voor het laatst ingevolge de notulen van de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders opgesteld door notaris Stijn JOYE, voornoemd, op 4 mei 2015, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 mei 2015, onder nummer 15074581.

De vennootschap wordt alhier vertegenwoordigd krachtens de volmacht gegeven bij akte verleden voor notaris Karel Lacquet te Herent op 30 juni 2017, waarvan een uittreksel gehecht blijft aan onderhavige akte om er mee te worden overgeschreven, door mevrouw VAN CONEGHEM Denise Norma Paula, geboren te Lessines op 19 november 1958, wonende te 1150 Sint-Pieters Woluwe, Duivenschietering 4.

2./ De naamloze vennootschap "**VANHOUT PROJECTS**", met zetel te 2440 Geel, Lammerdries nr 12, RPR - BTW BE 0425.561.665.

Opgericht onder de benaming 'Immogo Bree' bij akte verleden voor notaris Myriam Fransman-Daelemans te Bree op 22 oktober 1983, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 15 november 1983 onder het nummer 2733-11, waarvan de statuten werden gewijzigd voor de laatste maal bij proces verbaal opgesteld door notaris Jan Coppens te Vosselaar op 14 december 2015, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 11 januari 2016 onder nummer 16004817.

De vennootschap wordt alhier vertegenwoordigd krachtens de volmacht gegeven door de Raad van Bestuur op 19 mei 2016 bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 25 augustus 2016 onder nummer 16119323 door twee personen uit lijst A of B van deze volmacht te weten

(i) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**JURECO**", met maatschappelijke zetel te Ham, Grensstraat 20, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Hasselt onder het nummer BTW BE0863.789.354, op haar beurt hier vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Ronny EIJCKMANS, geboren te Geel op 16 mei 1967 en wonende te Ham, Grensstraat 20

en (ii) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "MANIBEL", met zetel te 3600 Genk, Sint Lodewijkstraat nr 8 en ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer BTW BE 0810.802.016, op haar beurt hier vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer LENAERTS Bert Lukas, geboren te Diest op 16 juni 1969, wonende te 3600 Genk, Sint Lodewijkstraat nr 8.

Hierna samen genoemd "**de grondeigenaar**".

3./ De naamloze vennootschap "**VANHOUT**", met zetel te 2440 Geel, Lammerdries nr 12, RPR - BTW nr BE 0439.714.361;

Opgericht bij akte verleden voor notaris Baudouin Cols te Antwerpen op 27 december 1989, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 januari 1990 onder nummer 900124-109, waarvan de statuten werden gewijzigd voor de laatste maal bij proces verbaal opgesteld door notaris Tom Coppens te Vosselaar op 27 februari 2009, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 16 maart 2009 onder nummer 09038969.

De vennootschap wordt alhier vertegenwoordigd krachtens de volmacht gegeven door de Raad van bestuur op 17 maart 2015, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 3 juni 2015 onder nummer 15078212, door twee personen uit lijst A of lijst B van deze volmacht, te weten:

(i) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "JURECO", met maatschappelijke zetel te 3945 Ham, Grensstraat 20, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Hasselt onder het nummer BTW BE 0863.789.354, op haar beurt hier vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Ronny EIJCKMANS, geboren te Geel op 16 mei 1967 en wonende te 3945 Ham, Grensstraat 20;

(ii) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "MANIBEL", met zetel te 3600 Genk, Sint Lodewijkstraat nr 8 en ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer BTW BE 0810.802.016, op haar beurt hier vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer LENAERTS Bert Lukas, geboren te Diest op 16 juni 1969, wonende te 3600 Genk, Sint Lodewijkstraat nr 8.

Hierna genoemd "**de aannemer-bouwheer**".

Die mij verzoeken te acteren wat volgt :

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De grondeigenaar, zijnde BESIX RED Properties NV en Vanhout Projects NV, zijn de onverdeelde eigenaars, ieder voor de helft (50 %) van:

Gemeente Herent, derde afdeling.

Een perceel bouwgrond aan de nieuwe straat, genaamd Umafolaan, nabij de Rijweg, gekadastraard onder sectie H, deel van nummers 230/D en 231/A, thans nummer **431/E/4 P0000**, groot veertien are veertien centiare.

Zo en gelijk dit goed voorkomt als **kavel H** op het verkavelingsplan, verduidelijkt bij metingsplan ervan opgesteld door landmeter Johan Artois te Herent op 8 mei 2015, welk plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, en gecodeerd met als referentienummer: 24423/10226. Dit plan werd sindsdien niet gewijzigd. Er wordt toepassing van art. 1, vierde lid Hypotheekwet gevraagd.

Eigendomsoorsprong

De NV **Besix RED Properties** is onverdeelde eigenaar voor 50 % van hoger vermelde grond, samen met andere gronden ingevolge akte van inbreng/ kapitaalsverhoging door de NV Besix RED, verleden voor notaris Stijn Joye, te Brussel, op 4 mei 2015, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad op 27 mei 2015 onder nummer 15074581, en overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven onder referte 73-T-29/05/2015-06302.

De NV Besix RED was er eigenaar van om ze te hebben aangekocht voor 50 % van de NV Novus, bij akte verleden voor notaris Karel Lacquet te Herent op 29 april 2015, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven onder referte 73-T-08/05/2015-05536.

De NV **Vanhout Projects** is onverdeeld eigenaar voor 50 % van hogervermelde grond om hem samen met andere gronden te hebben aangekocht voor 50 % samen met de NV Novus, als volgt:

Perceel nummer 230/D/deel behoorde toe aan de NV Novus en de NV Vanhout Projects, ieder voor de onverdeelde helft, om het in die verhouding en onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht van het OCMW te Leuven, bij akte verleden voor notaris Ann Wallays te Leuven, op 18 december 2014, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven onder formaliteit 73-T-23/12/2014-14543.

Perceel nummer 231/A behoorde toe aan de NV Novus en de NV Vanhout Projects, ieder voor de onverdeelde helft, om het in die verhouding te hebben aangekocht van het OCMW te Aarschot, bij akte verleden voor notaris Ann Wallays te Leuven, op 18 december 2014, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven onder formaliteit 73-T-23/12/2014-14542.

Bij akte verleden voor notaris Karel Lacquet te Herent op 29 april 2015, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven onder referte 73-T-08/05/2015-05532 stond de grondeigenaar een recht van opstal toe op onder meer voorschreven perceel grond aan de NV **Vanhout**, voornoemd als ‘de aannemer-bouwheer’.

Bij akte verleden voor notaris Karel Lacquet te Herent op 13 december 2016, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 16 december 2016 onder formaliteit 73-T-16/12/2016-15655, stond de grondeigenaar een recht van opstal toe aan NV Vanhout voor het oprichten en het realiseren van het complex “Meadow Fase 1” en het is de opstalhouder aldus niet toegestaan om op de Projectgronden andere opstallen op te richten dan diegene die voorzien zijn voor het complex “Meadow Fase 1”.

PROJECT ‘MEADOW’.

Het gebouw “HORTENSIA”, dat voorwerp is van deze akte, maakt deel uit van het project ‘Meadow’ dat bestaat uit de kavels D, E, F, G die bestemd zijn voor oprichting van villa appartementen, de kavels H, I, J, die bestemd zijn voor parkappartementen, en de kavels K, L die bestemd zijn voor hofappartementen, voor een totaal van 259 units, of meer, afhankelijk van de uiteindelijke bestemming van de kavel K (zorgfunctie of niet). Het gebouw “HORTENSIA” maakt deel uit van de eerste fase hierin, bestaande uit de kavels F, H, I, J.

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN.

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door Polo Architects te Antwerpen

De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Herent op 22 februari 2016 dragende als refertenummer van de gemeente 2015/0228 en de wijziging van de vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Herent op 15 mei 2017 dragende als refertenummer van de gemeente Herent 2017/0077. De aannemer-bouwheer verbindt er zich toe de constructies op te richten overeenkomstig de afgeleverde vergunning en haar bijlagen, de bouwplannen en overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften. Tevens verbindt hij zich ertoe de constructies op te richten overeenkomstig het lastenboek.

Het eigendom maakt deel uit van de verkavelingsvergunning, welke gehecht bleef aan de verkavelingsakte verleden voor notaris Karel Lacquet te Herent op 27 mei 2015, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven onder formaliteit 73-T-12/06/2015-06930.

STATUTEN.

De aannemer-bouwheer zal krachtens het recht van opstal hem eerder verleend op voorschreven grond een appartementsgebouw oprichten, genaamd "HORTENSIA", bestaande uit 25 appartementen, op een ondergrondse verdieping met o.a. 29 auto staanplaatsen en 25 bergingen met het oog op de verkoop.

Teneinde de horizontale verdeling van het goed te kunnen doorvoeren verzoekt de aannemer-bouwheer, met akkoord van de grondeigenaar, over te gaan tot het opmaken van de statuten die de juridische verdeling van het gebouw tot stand brengen.

De verschillende delen van onderhavige akte vullen elkaar aan en vormen één geheel; zij moeten gelezen en verstaan worden de ene in functie van de andere.

1. Beschrijving van het goed

Gemeente Herent, derde afdeling.

Een appartementsgebouw genaamd "HORTENSIA" staande en gelegen aan de Umafolaan 9 en 11, nabij de Rijweg, gekadastraerd onder sectie H, volgens titels deel van nummer 230/D en 231/ A thans nummer **431/E/4 P0000**, groot veertien are veertien centiare.

Aan de gemeenschappelijke delen werd het gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0000 toegekend.

2. Eigendomsbewijs.

Hieromtrent wordt verwezen naar wat hoger in deze akte is vermeld.

3. Bodemdecreet.

1. De comparanten verklaren dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 20 juni 2016,

luidt als volgt :

"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

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

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

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

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

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

3. De comparanten verklaren, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot voormeld onroerend goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de comparanten te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zullen de comparanten hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd.

STATUTEN VAN HET GEBOUW (basisakte + reglement van mede-eigendom)

Thans verklaren de comparanten dat zij voornemens zijn de verschillende appartementen waaruit het goed is samengesteld, afzonderlijk te verkopen. 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. Indien en voor zover nodig worden de bepalingen van deze akte aangevuld door de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de mede-eigendom.

BENAMING VAN HET GEBOUW

Het gebouw krijgt de benaming “**HORTENSIA**”.

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

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.

De vereniging draagt de benaming “Vereniging van mede-eigenaars **HORTENSIA**”. Zij heeft haar zetel in het gebouw, Umafolaan nr 9.

De vereniging van mede-eigenaars is als rechtspersoon onderworpen aan:

- de Wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de Wet van 30 juni 1994 en laatst gewijzigd door de Wet van 2 juni 2010;
- de Wet van 16 januari 2003 houdende de oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, modernisering van het handelsregister, oprichting van erkende ondernemingsloketten en houdende diverse bepalingen;
- artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 26 juni 2003 houdende aanwijzing van de overheden, administraties en diensten die betreffende bepaalde categorieën van ondernemingen belast zijn met de eenmalige inzameling en het actualiseren van gegevens bedoeld in artikel 6 van de Wet van 16 januari 2003.

De aanvraag van haar ondernemingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen, zal geschieden op verzoek van de ondergetekende notaris ter gelegenheid van de neerlegging ter overschrijving van de onderhavige stukken door de bevoegde hypotheekbewaarder.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging, dit op straffe van geldboete en voor akten van rechtspleging zelfs op straffe van onontvankelijkheid.

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 wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

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

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 :

- 1) een kopie van de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Herent op 22 februari 2016 onder nummer 2015/0228 en de wijziging aan de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Herent op 15 mei 2017 onder nummer 2017/0077.
- 2) Het quotiteitenverslag, opgesteld door landmeter-expert Luc Henneau voor hvs & partenaires, te Genval op 27 juni 2017.
- 3) Het reglement van inwendige orde.
- 4) De overzichtslijst met gereserveerde kadastrale nummers en aandeel in de gemeenschappelijke delen.
- 5) een kopie van de goedgekeurde bouwplannen horende bij de stedenbouwkundige vergunning gemeente Herent 15 mei 2017 opgesteld door Polo Architects te 2000 Antwerpen, Tavernierkaai 2/28
- 6) een kopie van de plannen opgesteld door landmeter landmeter-expert Luc Henneau voor hvs & partenaires, te Genval - op 27 juni 2017. De plannen werden opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, en gecodeerd met als referentienummer: 24423/10352. Deze plannen werden sindsdien niet gewijzigd. Er wordt toepassing van art. 1, vierde lid Hypotheekwet gevraagd.

Al deze documenten vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspuiten.

GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN.

1. De aannemer-bouwheer behoudt zich het recht voor de plannen te wijzigen en

andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen:

- in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden, door de verzekeringsmaatschappijen of door de distributiemaatschappijen of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek van de bouwkunst;
- of omdat de aannemer-bouwheer meent dat door deze wijzigingen de gemeenschappelijke delen en/of de privatieve delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten verbeterd zouden worden;
- of in de mate dat de aannemer-bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn voor de commercialisering van het project en/of om ze in overeenstemming te brengen met gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde van de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en falen of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers, enzovoort.

2. De samenstelling en de indeling van het onroerend complex zoals hiervoor gegeven of op de plannen voorkomend, heeft slechts een indicatief karakter. De aannemer-bouwheer behoudt zich het recht voor om deze samenstelling en indeling te wijzigen, zelfs gedurende de uitvoering van de werken, in voorkomend geval onder het uitdrukkelijk engagement van het respecteren van de wetten op de ruimtelijke ordening en stedenbouw en desgevallend het bekomen van een wijzigende stedenbouwkundige vergunning indien noodzakelijk.

3. De aannemer-bouwheer behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen aan de bouwwerken op eigen initiatief onder de volgende voorwaarden:

- a) alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen;
- b) de administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten bindend zijn voor de mede-eigenaars.

4. De aannemer-bouwheer verbindt er zich toe, mocht hij de hierna volgende wijzigingen uitvoeren, deze uit te voeren vóór de eigendomsoverdracht van de te wijzigen privatieve kavel of de laatste privatieve kavel die hem toebehoort, en mits het bekomen van de eventueel daarvoor vereiste stedenbouwkundige vergunningen:

- a) het wijzigen van de binnenindeling van de privatieve kavels;
- b) het verenigen van twee of meer privatieve kavels op hetzelfde of op verschillende niveaus tot één enkele eigendom;
- c) het splitsen van een bestaande privatieve kavel in verschillende privatieve kavels;
- d) het samenvoegen van één of meerdere plaatsen van een privatieve kavel of van een deel van plaatsen, bij een aanpalende privatieve kavel of bij eender welke privatieve kavel op hetzelfde of op een ander niveau;
- e) het aanbrengen van wijzigingen aan de bestemming en aan de indeling van om het even welk niveau van de residentie, waarin begrepen de onderverdeling in

privatieve kavels of het wijzigen van de functie of indeling van de gemeenschappelijke delen;

f) het tot stand brengen van directe toegangen tot de privatieve kavels op de gelijkvloerse verdieping;

g) het omvormen van gemeenschappelijke delen tot privatieve delen en omgekeerd, het verplaatsen van gemene lokalen, ruimtes en installaties;

h) het toevoegen van één of meerdere plaatsen toebehorend aan een privatieve kavel, aan een gemeenschappelijk deel en omgekeerd;

i) de onderverdeling van het gebouw in kleinere eigendommen en derhalve wijziging van de plannen die uitgevoerd zijn of dienen uitgevoerd te worden met betrekking tot de gevel en/of om het even welk ander deel van de constructies en dit in functie van de noodwendigheden van commerciële of andere aard. Deze opsomming wordt slechts ten titel van voorbeeld gegeven;

j) na de wijzigingen hiervoor toegelaten uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke indeling;

en in het algemeen alle andere wijzigende werken die nodig of opportuun mochten blijken in hoofde van de aannemer-bouwheer en dit in het voordeel van de mede-eigenaars, de aannemer-bouwheer of de bureu.

5. Ingeval wijzigingen aangebracht zouden worden, wordt het volgende bedongen:

Het aantal eenheden verbonden aan de privatieve kavel in de gemeenschappelijke delen zal steeds ongewijzigd blijven, maar het totaal aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw is voor vermeerdering of vermindering vatbaar en dit in verhouding tot het aantal privatieve delen die tot basis voor de berekening van de verdeling van de eenheden gediend hebben.

MANDAAT.

De comparanten worden gemachtigd om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.

Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de hypotheekbewaarder.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf heden aan de comparanten onherroepelijk mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

HOOFDSTUK I. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW EN VERDELING IN PRIVÉ- EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN HET GOED.

Gemeente Herent, derde afdeling.

Een appartementsgebouw, genaamd “HORTENSIA”, staande en gelegen aan de Umafolaan 9 en 11, nabij de Rijweg, gekadastraerd onder sectie H, volgens titels deel van nummer 230/D en 231/A thans nummer **431/E4 P0000**, groot volgens meting veertien are veertien centiare.

Aan de gemeenschappelijke delen werd het gereserveerd perceelnummer H431F5 P0000 toegekend.

AFDELING 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS.

Artikel 1. Omschrijving begrip kavels.

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

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich de appartementen volgens de plannen (index C) gehecht aan de stedenbouwkundige vergunning (15 mei 2017) genummerd H1/0001 - H1/0002 - H1/0003 - H2/0001 - H2/0002 - H2/0003.

Op de eerste verdieping bevinden zich de appartementen volgens de plannen gehecht aan de stedenbouwkundige vergunning genummerd H1.1 - H1.2 - H1.3 - H1.4 - H1.5 - H1.6.

Op de tweede verdieping bevinden zich de appartementen volgens de plannen gehecht aan de stedenbouwkundige vergunning genummerd H2.1 - H2.2 - H2.3 - H2.4 - H2.5 - H2.6

Op de derde verdieping bevinden zich de appartementen volgens de plannen gehecht aan de stedenbouwkundige vergunning genummerd H3.1 - H3.2 - H3.3 - H3.4 - H3.5

Op de vierde verdieping (ingang rechts) bevinden zich de appartementen volgens de plannen gehecht aan de stedenbouwkundige vergunning genummerd H4.1 en H4.2.

In de kelderverdieping bevinden zich:

29 parkeerplaatsen, doorlopend genummerd van 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 tot parking 28/29
25 bergingen doorlopend genummerd van berging 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 tot berging 25.

Artikel 2. Opsomming privaat kavels.

A. APPARTEMENTEN.

I. Op de gelijkvloerse verdieping :

Inkom aan de linkerzijde

1. het **appartement H1/0001**, (ter plaatse genummerd **H.0.1**) met adres Umafolaan 9 bus 1) gelegen links, op de benedenverdieping (type 1), (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0026) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, wc, badkamer, twee slaapkamers, woonkamer met open keuken en berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdeenendertig/tienduizendsten (331/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde.

2. het **appartement H1/0002**, (ter plaatse genummerd **H.0.2**) met adres Umafolaan 9 bus 2) gelegen midden het gebouw, op de benedenverdieping, (type 2) (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0027) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, wc, badkamer, twee slaapkamers, woonkamer met open keuken en berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdvierenveertig/tienduizendsten (344/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde.

3. het **appartement H1/0003**, (ter plaatse genummerd **H.0.3**) met adres Umafolaan 9 bus 3) gelegen rechts, op de benedenverdieping, (type 3) (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0028) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, wc, badkamer, twee slaapkamers, woonkamer met open keuken en berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdzevenendertig/tienduizendsten (337/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde.

Inkom aan de rechterzijde

4. het **appartement H2/0001**, (ter plaatse genummerd **H.0.4**) met adres Umafolaan 11 bus 1) gelegen links, op de benedenverdieping, type (3) (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0029) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, wc, badkamer, twee slaapkamers, woonkamer met open keuken en berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdachtendertig/tienduizendsten (338/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde.

5. het **appartement H2/0002**, (ter plaatse genummerd **H.0.5**) met adres Umafolaan 11 bus 2) gelegen midden, op de benedenverdieping, (type 2) (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0030) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, wc, badkamer, twee slaapkamers, woonkamer met open keuken en berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdvierenveertig/tienduizendsten (344/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde.

6. het **appartement H2/0003**, (ter plaatse genummerd **H.0.6**) met adres Umafolaan 11 bus 3) gelegen rechts, op de benedenverdieping, (type 4) (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0031) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, wc, badkamer, twee slaapkamers, woonkamer met open keuken en berging;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdnegenenvijftig/tienduizendsten (359/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde.

II. Op de eerste verdieping:

Inkom aan de linkerzijde

1. het **appartement H.1.1**, met adres Umafolaan 9 bus 101) gelegen links, op de eerste verdieping, (type 5) (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0032) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, woonkamer met open keuken en berging, badkamer, wc, twee slaapkamers;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdvierendertig/tienduizendsten (334/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- c) het privaatief genot van het terras aan de voorzijde en aan de achterzijde.

2. het **appartement H.1.2**, met adres Umafolaan 9 bus 102) gelegen midden, op de eerste verdieping, (type 2) (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0033) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, woonkamer met open keuken en berging, badkamer, wc, twee slaapkamers;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdzesentwintig/tienduizendsten (326/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde.

3. het **appartement H.1.3**, met adres Umafolaan 9 bus 103) gelegen rechts, op de eerste verdieping, (type 3)(gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0034) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, woonkamer met open keuken en berging, badkamer, wc, twee slaapkamers;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdtwintig/tienduizendsten (320/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw,

waaronder de grond;

c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde.

Inkom aan de rechterzijde

1. het **appartement H.1.4**, met adres Umafolaan 11 bus 101) gelegen links, op de eerste verdieping, (type3) (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0035) omvattende:

a) in privaatief en exclusief eigendom : inkom, woonkamer met open keuken en berging, badkamer, wc, twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdtweëntwintig/tienduizendsten (322/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde.

2. het **appartement H.1.5**, met adres Umafolaan 11 bus 102) gelegen midden, op de eerste verdieping, (type 2) (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0036) omvattende:

a) in privaatief en exclusief eigendom : inkom, woonkamer met open keuken en berging, badkamer, wc, twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdzevenentwintig/tienduizendsten (327/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde.

3. het **appartement H.1.6**, met adres Umafolaan 11 bus 103) gelegen rechts op de eerste verdieping, (type 5)(gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0037) omvattende:

a) in privaatief en exclusief eigendom : inkom, woonkamer met open keuken en berging, badkamer, wc, twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdvijfentwintig/tienduizendsten (335/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde en aan de voorzijde.

III. Op de tweede verdieping:

Inkom aan de linkerzijde

1. het **appartement H.2.1**, met adres Umafolaan 9 bus 201) gelegen links, op de tweede verdieping, (type 5) (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0038) omvattende:

a) in privaatief en exclusief eigendom : inkom, woonkamer met open keuken en berging, badkamer, wc, twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdvierentwintig/tienduizendsten (334/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privaatief genot van het terras aan de voorzijde en aan achterzijde.

2. het **appartement H.2.2**, met adres Umafolaan 9 bus 202) gelegen midden, op de tweede verdieping, (type 2) (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0039) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, woonkamer met open keuken en berging, badkamer, wc, twee slaapkamers;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdzesentwintig/tienduizendsten (326/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde.

3. het **appartement H.2.3**, met adres Umafolaan 9 bus 203) gelegen rechts, op de tweede verdieping, (type 3) (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0040) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, woonkamer met open keuken en berging, badkamer, wc, twee slaapkamers;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdtwintig/tienduizendsten (320/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde.

Inkom aan de rechterzijde

1. het **appartement H.2.4**, met adres Umafolaan 11 bus 201) gelegen links, op de tweede verdieping, (type 3) (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0041) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, woonkamer met open keuken en berging, badkamer, wc, twee slaapkamers;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdtweeëntwintig/tienduizendsten (322/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde.

2. het **appartement H.2.5**, met adres Umafolaan 11 bus 202) gelegen midden, op de tweede verdieping, (type 2) (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0042) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, woonkamer met open keuken en berging, badkamer, wc, twee slaapkamers;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdzevenentwintig/tienduizendsten (327/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde.

3. het **appartement H.2.6**, (type 5) met adres Umafolaan 11 bus 203) gelegen rechts, op de tweede verdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0043) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, woonkamer met open keuken en berging, badkamer, wc, twee slaapkamers
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdvijfendertig /tienduizendsten (335/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde en voorzijde.

IV. Op de derde verdieping

Inkom aan de linkerzijde

1. het **appartement H.3.1**, met adres Umafolaan 9 bus 301) gelegen links, op de derde verdieping, (type 6) (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0044) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, berging, wc, woonkamer met open keuken, nachthal, twee badkamers, drie slaapkamers;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderdvierendertig/tienduizendsten (434/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde.

2. het **appartement H.3.2**, met adres Umafolaan 9 bus 302) gelegen rechts, op de derde verdieping, (type 7) (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0045) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, berging, wc, woonkamer met open keuken, badkamer, twee slaapkamers;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdzevenendertig/tienduizendsten (337/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde.

Inkom aan de rechterzijde

1. het **appartement H.3.3**, met adres Umafolaan 11 bus 301) gelegen links, op de derde verdieping, (type 3) (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0046) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, woonkamer met open keuken en berging, badkamer, wc, twee slaapkamers;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdtweeëntwintig/tienduizendsten (322/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
- c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde.

2. het **appartement H.3.4**, met adres Umafolaan 11 bus 302) gelegen midden, op de derde verdieping, (type 2) (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0047) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : inkom, woonkamer met open keuken

en berging, badkamer, wc, twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdzevenentwintig/tienduizendsten (327/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde.

3. het **appartement H.3.5**, met adres Umafolaan 11 bus 303) gelegen rechts, op de derde verdieping, (type 5) (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0048) omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, woonkamer met open keuken en berging, badkamer, wc, twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdvijfendertig/tienduizendsten (335/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde en voorzijde.

V. Op de vierde verdieping (inkom rechts)

1. het **appartement H.4.1** met adres Umafolaan 11 bus 401) gelegen links, op de vierde verdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0049) omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, berging, wc, woonkamer met open keuken, twee badkamers, wc, drie slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf-honderdzesennegentig/tienduizendsten (596/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privaatief genot van het terras aan de linkerkant en aan de achterzijde.

2. het **appartement H.4.2** met adres Umafolaan 11 bus 402) gelegen rechts, op de vierde verdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0050) omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, berging, wc, woonkamer met open keuken, twee badkamers, wc, drie slaapkamers. Een berging gelegen in de hall naast de lift.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf-honderdeenendertig/tienduizendsten (531/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privaatief genot van het terras aan de achterzijde.

B. PARKINGS (NIVEAU -1)

29 parkings, gelegen onder het gebouw, genummerd van 1 tot en met 28-29 te weten:

1. De **parking** nummer **01**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0051) omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

2. De **parking** nummer **02**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0052) omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangegeleid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
3. De **parking** nummer **03**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0053) omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangegeleid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
4. De **parking** nummer **04**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0054) omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangegeleid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
5. De **parking** nummer **05**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0055) omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangegeleid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
6. De **parking** nummer **06**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0056) omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangegeleid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
7. De **parking** nummer **07**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0057) omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangegeleid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de

grond.

8. De **parking** nummer **08**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0058) omfattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

9. De **parking** nummer **09**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0059) omfattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

10. De **parking** nummer **10**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0060) omfattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

11. De **parking** nummer **11**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0061) omfattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

12. De **parking** nummer **12**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0062) omfattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

13. De **parking** nummer **13**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0063) omfattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

14. De **parking** nummer **14**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0064) omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangege-
duid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

15. De **parking** nummer **15**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0065) omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aange-
duid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

16. De **parking** nummer **16**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0066) omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aange-
duid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

17. De **parking** nummer **17**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0067) omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aange-
duid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

18. De **parking** nummer **18**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0068) omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aange-
duid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

19. De **parking** nummer **19**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0069) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

20 . De **parking** nummer **20**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0070) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

21 . De **parking** nummer **21**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0071) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

22 . De **parking** nummer **22**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0072) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

23 . De **parking** nummer **23**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0073) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

24 . De **parking** nummer **24**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0074) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

25 . De **parking** nummer **25**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0075) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

26 . De **parking** nummer **26**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0076) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

27 . De **parking** nummer **27**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0077) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/tienduizendsten (35/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

28 . De **parking** nummer **28/29**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0078) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parkings, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventig/tienduizendsten (70/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

C. BERGINGEN (NIVEAU -1)

25 bergingen, gelegen onder het gebouw, genummerd van BH-01 tot en met BH-25 te weten:

1. De **berging** nummer **01**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0001) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

2. De **berging** nummer **02**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0002) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
3. De **berging** nummer **03**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0003) omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
4. De **berging** nummer **04**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0004) omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
5. De **berging** nummer **05**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0005) omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zes/tienduizendsten (6 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
6. De **berging** nummer **06**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0006) omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
7. De **berging** nummer **07**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0007) omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht/tienduizendsten (8 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
8. De **berging** nummer **08**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0008) omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

9. De **berging** nummer **09**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0009) omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
10. De **berging** nummer **10**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0010) omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
11. De **berging** nummer **11**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0011) omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
12. De **berging** nummer **12**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0012) omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
13. De **berging** nummer **13**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0013) omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht/tienduizendsten (8 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
14. De **berging** nummer **14**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0014) omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
15. De **berging** nummer **15** gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0015) omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur,

zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

16. De **berging** nummer **16**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0016) omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/tienduizendsten (4 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

17. De **berging** nummer **17**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0017) omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/tienduizendsten (4 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

18. De **berging** nummer **18**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0018) omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/tienduizendsten (4 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

19. De **berging** nummer **19**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0019) omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/tienduizendsten (4/ 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

20. De **berging** nummer **20**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0020) omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/tienduizendsten (4/ 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

21. De **berging** nummer **21**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceelnummer H 431 F 5 P0021) omfattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/tienduizendsten (4/ 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

22. De **berging** nummer **22**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceel-nummer H 431 F 5 P0022) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/tienduizendsten (4/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

23. De **berging** nummer **23**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceel-nummer H 431 F 5 P0023) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/tienduizendsten (4/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

24. De **berging** nummer **24**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceel-nummer H 431 F 5 P0024) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/tienduizendsten (4/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

25. De **berging** nummer **25**, gelegen in de kelderverdieping, (gereserveerd perceel-nummer H 431 F 5 P0025) omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke berging met haar deur, zoals aangeduid op het plan;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/tienduizendsten (4/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN.

1. Terrassen.

Het genot van de terrassen is privaat bij de appartementen waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven. De bekleding van de terrassen is eveneens privaat. Voor het overige zijn de terrassen (ruwbouw) gemeenschappelijk.

De terrassen zijn aangeduid op de plannen.

De kosten van onderhoud van de terrasbekleding, de bevloering en de balustrades, evenals van de eventuele plaatsing en vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de algemene vergadering teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen lastens de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privaat.

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij

aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen, in functie van het onderhoud, te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

De bewoners van gezegde privatieve eenheden dienen toegang te geven tot deze terrassen voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de gevels en/of het groendak te kunnen uitvoeren.

2. Parkings (Niveau -1).

De parkings kunnen onderling geruild, of verkocht worden en kunnen tevens vervreemd of verhuurd worden aan personen die geen eigenaar zijn van een appartement in het gebouw HORTENSIA.

Op de inrit naar niveau – 1 en op de manoeuvreerruimte tussen de parkings zijn het parkeren, het nutteloos laten draaien van de motor, het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidmakende verwittigingsystemen, verboden. Ook het wassen van auto's is niet toegelaten.

Tevens dient de doorgang naar de trappen en naar de kelders ten allen tijde vrij te zijn van ieder obstakel zodat de doorgang gewaarborgd is.

Indien parkings zouden worden omgebouwd tot gesloten garageboxen, mogen deze niet gebruikt worden als opslagplaats voor goederen, andere dan voertuigen.

3. Bergingen (Niveau -1).

Voor zover de elektriciteitsmaatschappij zou vragen één der bergingen of een ander deel van de ondergrondse verdieping te mogen gebruiken voor de elektriciteitsbevoorrading van het gebouw kunnen de comparanten of één hunner hiertoe toelating geven en hiertoe alle akten tekenen houdende vestiging van persoonlijke of zakelijke rechten. In voorliggend geval zal de syndicus voorafgaand hiervan schriftelijk in kennis worden gesteld.

De comparanten behouden zich het recht voor de gemeenschappelijke nutsvoorzieningen voor het gebouw zelf te regelen en krijgen hiertoe de nodige volmacht.

Indien één berging (dus een privatieve gedeelte) gemeenschappelijk wordt, zal de som van de aandelen (dus de noemer van de breukdelen) verminderen : 10.000sten – aantal aandelen van de berging.

Noch de basisakte, noch het quotiteitenverslag dienen veranderd te worden.

4. Toegang – Bestemming van de grond.

De toegang tot de appartementen moet steeds vrij blijven en mag nooit belemmerd worden om welke reden ook, behoudens met akkoord van de syndicus voor een zo kort mogelijke tijdspanne (bijvoorbeeld om noodzakelijke werken uit te voeren of voor een verhuizing).

De aannemer-bouwheer houdt zich het recht voor delen van de grond een andere bestemming te geven, bijvoorbeeld maar niet beperkt tot het plaatsen van brievenbussen.

5. Tuinen.

De groenzone rond het gebouw is gemeenschappelijk.

Het onderhoud van deze tuinen wordt gedaan door en op kosten van de gemeenschap. De verrekening van deze kosten gebeurt volgens de aandelen van ieder appartement in de mede-eigendom. Alle appartementen dragen hiertoe bij.

6. De toegang tot de platte daken voor het onderhoud zal gebeuren via een daarvoor speciaal aangepast rookluik in de traphallen van het gebouw. Een ladder is voorzien in deze traphallen om toegang te krijgen tot het bovenste dak en een bijkomende ladder is voorzien op het bovenste dak om het groendak op verdieping 4 te bereiken.

7. Alle appartementen beschikken volgens de normen over twee vluchtwegen: de eerste via de trappenhal, de tweede via een door de brandweerwagen bereikbare gevel. Voor de appartementen die volledig aan de kant van het park liggen, (zijnde de appartementen nummers H.0.2, H.05, H.1.2, H.1.5, H.2.2, H.2.5, H.3.4.) werd in de gemeenschappelijke hal een vrije passage gecreëerd naar de straatgevel. Deze passage moet te allen tijde vrij worden gehouden.

8. Het afval zal worden verzameld in een daarvoor speciaal voorziene Ondergrondse Container Terminal (OCT) die zich op de site Molenveld zal bevinden.

Glas zal worden gedeponeed in de reeds aanwezige glasbollen verspreid in de gemeente Herent of op het containerpark.

8. Onderhoud verwarming en ventilatie-unit

De verwarmingsinstallatie en de ventilatie-unit is privaat. De eigenaar van het appartement staat in voor het onderhoud en herstelling van deze toestellen.

E. ERFDIENSTBAARHEDEN.

Door de aard van het bouwwerk is het onvermijdelijk dat er leidingen ter bediening van privaat kavels of gemeenschappelijke delen zullen liggen in andere privaat delen dan deze welke ze bedienen, zoals daar zijn: leidingen boven parkeerplaatsen en leidingen door kelderbergingen. De eigenaars van deze lijdende erven zullen dit ten titel van erfdienstbaarheid moeten aanvaarden en in geval van nood aan onderhoud of herstelling toegang tot hun privaat hiervoor moeten geven.

Er is voorzien in een ladder naar het dak van de vierde verdieping en tussen het dak van de vierde verdieping en de derde verdieping om het groendak te onderhouden. Mocht het onderhoud van het groendak echter niet op een veilige manier mogelijk zijn, staan de eigenaars van de appartementen die grenzen aan een groendak toe dat er toegang wordt verleend tot deze terrassen voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing van het groendak, doch na voorafgaande verwittiging van de syndicus van het gebouw vijftien dagen voordien.

Artikel 3. Onderdelen van privaat kavels.

Principe

De delen van de gebouwen die voor het uitsluitend gebruik zijn of kunnen zijn van een eigenaar maken het voorwerp uit van een privaat eigendomsrecht.

Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

Privatieve eigendom

Behoren tot de privatieve delen en zijn bijgevolg het voorwerp van het privaat eigendomsrecht, zonder dat deze opsomming als limitatief mag worden beschouwd:

a. De samenstellende elementen van de kavels en hun privatieven die toebehoren aan de binnenzijde ervan zoals:

- de vloerbekleding met de chape en eerste ondervloer, de parketten, de tegels en/of andere vloerbekledingen (met uitzondering van de gemene gewelven en betonskelet welke gemeenschappelijk zijn);
- de binnenmuren en afsluiting van de kavels, de muurbekledingen, de bepleistering, de plafonds en versieringen, (met uitzondering van de steunmuren welke gemeenschappelijk zijn);
- de binnendeuren en de toegangsdeuren van elke privatieve kavel;
- de bekleding van de ramen;
- de vloerbekleding van de terrassen (met uitzondering van de vloerbekleding die inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er onafscheidelijk mee verbonden is, welke gemeenschappelijk is);
- de sanitaire installaties;
- het binnenschrijnwerk en het ijzerwerk;
- de elektrische toestellen evenals de elektrische leidingen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zover ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn;
- de installatie van de centrale verwarming met de radiatoren en de leidingen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zover ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn;
- de installatie van de parlofoon/videofoon, deuropener en het noodoproepsysteem, evenals de leidingen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zover ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn;

en in het algemeen alles wat zich binnen een kavel bevindt en tot het uitsluitend gebruik van die kavel is bestemd.

b. Aanhorigheden die zich buiten de kavels bevinden, maar er uitsluitend ten dienste van zijn, zoals:

- de installatie van parlofoon/videofoon en deuropener;
 - de bellen aan de ingangsdeuren van de woningen;
 - de brievenbussen;
 - de eventueel in overeenstemming met het reglement van mede-eigendom geplaatste vliegaramen, rolluiken en zonneblinden;
 - de plaatjes die de naam aanduiden van de bewoners;
- de nutsvoorzieningen van de privatieve gas-, water- en elektriciteitsinstallaties die zich bevinden buiten een kavel doch na de teller van de desbetreffende kavel voor

zover deze enkel de desbetreffende kavel voorzien;

- de kanalisaties voor aansluiting aan het gemeenschappelijke net voor radio- en televisiedistributie;
 - de kanalisaties voor de schouwen en verluchtingskanalen voor zover ze uitsluitend voor privaat gebruik bestemd zijn;
 - de leidingen voor water en elektriciteit;
- dit alles met uitzondering van de elementen hiervan die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

c. Binnenmuren

De binnenmuren en binnenafsluitingen die twee privaat kavels scheiden zijn gemeen tussen die twee kavels, doch met uitzondering van de onderdelen ervan die steunend zijn en derhalve geacht worden tot de ruwbouw van het gebouw te behoren.

AFDELING 3. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 4. Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privaat kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden delen ervan. 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 privaat kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Artikel 5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw (niet-limitatief).

A. Ondergronds.

- de funderingen;
- de ondergrondse leidingen en buizen;
- de riolering;
- de regenwaterputten;
- de liftkokers en de liften;
- de meterlokalen;
- de inrit naar de parking;
- de circulatieruimte
- de trappen en traphallen;
- de technische en kuisberging.
- de gangen
- de gemeenschappelijke fietsenberging

B. Gelijkvloers.

- de trappen en traphallen;
- de liftkokers en de liften;
- de toegangspaden;
- de fietsenparkingen

- de groenzone
- de verluchtingskokers.
- de leidingkokers
- C. Eerste verdieping.
 - de trappen en traphallen;
 - de liftkokers en de liften;
 - de verluchtingskokers.
 - de leidingkokers
- D. Tweede verdieping.
 - de trappen en traphallen;
 - de liftkokers en de liften;
 - de verluchtingskokers.
 - de leidingkokers
- E. Derde verdieping
 - de trappen en traphallen
 - de liftkokers en de liften
 - de verluchtingskokers;
 - de leidingkokers
 - het plat dak en groendak
- F. vierde verdieping
 - de trap en de traphal
 - de liftkoker en de lift
 - de daken waaronder de groendaken.
- G. Op alle niveaus.
 - de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen die zich niet geheel binnen een privatieve kavel bevinden en/of niet exclusief voor één privatieve kavel dienen.

Artikel 6. Gemeenschappelijke zaken.

Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (onverminderd de exclusieve genotsrechten van terrassen zoals hoger vermeld bij de beschrijving van de privatieven) :

- de grond (bebouwde en niet-bebouwde oppervlakten)
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten
- de bekleding en versiering van de gevels
- het dak met zijn bedekking
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne en/of schotelantenne met

leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden

- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, videofoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden
- alle keermuren
- in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.
- scheidingswanden tussen privatieve kavels.
- het buitenschrijnwerk, met inbegrip van het glas en de balustrades

De kosten van de gemeenschappelijke delen van de diverse privatieven zullen gedragen worden door de eigenaars van deze privatieven tot beloop van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, met uitzondering van de kosten met betrekking tot het onderhoud, vernieuwing en herstelling van de balustrades, bekleding van de terrassen en buitenschrijnwerk die zullen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen die er het genot van hebben.

AFDELING 4. VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE AANDELEN.

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt tienduizend eenheden.

Deze worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door landmeter-expert HVS & partenaires te 1332 Genval waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

Een overzichtsl lijst van de toegekende tienduizendsten, alsook het partitienummer per entiteit is gehecht als bijlage aan deze akte.

HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

1. Beginselen

In overeenstemming met de bepalingen van de Wet van 30 juni 1994 betreffende de mede-eigendom, laatst gewijzigd ingevolge de Wet van 2 juni 2010, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en gemeenschappelijke delen

Het reglement van mede-eigendom bevat:

1. De beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke delen;
2. De met redenen omklede criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

3. De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering;

4. 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;

De jaarlijkse periode van 15 dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

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

AFDELING 1.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS 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 huidige reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw of aan de vereniging van medeëigenaars;

Twée 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.

De werken dienen echter uitgevoerd te worden onder toezicht van de architect van het gebouw.

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

In dat geval wordt de herverdeling van de aandelen van de betrokken kavels in de mede-eigendom gedaan in de authentieke akte van verkoping zonder dat het totaal van de aandelen van de betrokken kavels mag gewijzigd worden.

Deze herverdeling moet aan de syndicus gemeld worden binnen de maand na het verlijden van de authentieke akte.

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen 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.

Aan ramen, terrassen en tuinen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt aldaar bijvoorbeeld geen was gehangen, behoudens bij middel van een niet permanent droogrek staande op het terras en worden daar bijvoorbeeld ook geen antennes, noch ontvangers noch toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie

geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de algemene vergadering der mede-eigenaars zal worden bepaald. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen zonder toelating van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars en onder toezicht van de architect van het gebouw die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Het is de mede-eigenaars verboden een alarminstallatie te laten plaatsen in hun privatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privatieve kavel.

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 en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonwering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de Algemene Vergadering van mede-eigenaars, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

Airco installaties op het dak zijn exclusief gereserveerd voor de appartementen van het bovenste verdieping. Deze werken moeten onder toezicht van de architect van het gebouw plaatsvinden.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.

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 op kosten van de aanvrager 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.

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.

De kavels zijn enkel bestemd voor privé-bewoning en, voor zover niet strijdig met enige wetsbepaling, als kantoorruimte of voor een vrij beroep.

De eigenaar van elk privaat is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of omgekeerd.

De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan

datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels. 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. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften. Huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden. De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging. Het vuilnis mag niet op het terras worden bewaard. Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven. Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht, zoals omschreven in nagemeld artikel 39 g.

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 privatieve 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, erfpachter, 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.

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.

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 tegenwerpeijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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.

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

De eigenaars van 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 burens, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

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

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Artikel 8. Toezicht.

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.

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 interpretatieregel.

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.

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

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke delen 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.

Artikel 11. Antennes en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en parabolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of gevels geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering en mits het verkrijgen van de nodige vergunningen.

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de algemene vergadering der mede-eigenaars vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen. Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 13. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

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

Artikel 14. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

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

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

AFDELING 3. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 15. Quotiteiten.

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten, taksen en lasten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

De grondeigenaar en de aannemer-bouwheer komen niet tussen in de voornoemde

gemeenschappelijke kosten, op voorwaarde dat de aan hen toehorende privatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's.

Het is de mede-eigenaars toegelaten om de kosten van de gemeenschappelijke delen die exclusief toebehoren tot degene die er gebruik van maken op te splitsen naargelang hun aandeel in het totaal. Zo kunnen het onderhoud en de kosten van de inkomhal, trappenhal en lift van beide huisnummers apart worden gedragen door alle respectievelijke mede-eigenaars;

Artikel 16. Herstellingen en onderhoud terrassen.

De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen (ook de terrassen die gemaakt zijn op een plat dak) vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Ook indien ingevolge de herstelling aan de gemeenschappelijke delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Artikel 17. Verdeling verbruikskosten.

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken. Zo zal bijvoorbeeld niemand kunnen zeggen dat hij minder moet bijdragen in de lift omdat hij er geen of weinig gebruik van maakt.

Artikel 18. Werk- en reservekapitaal.

Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals 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 periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

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

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

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.

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

Artikel 19. 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 20. Overdracht van een kavel.

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

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

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng 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;

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 naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

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

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus 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 kapitaalinbreng 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 in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik maakt van de gemeenschappelijke delen.

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

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing

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

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs

van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 21. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

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

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

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

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

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

Artikel 22. Brandverzekering.

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

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringswet 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.

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.

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 23. Aansprakelijkheidsverzekering.

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

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, aangesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, 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 24. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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.

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 tenzij anders beslist.

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

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

Als overgangsregeling en om de werking van de organen van de mede-eigendom op te starten is voorzien dat:

1. de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars zal bijeengeroepen en voorgezeten worden door de comparanten
2. de eerste syndicus zal benoemd worden door de comparanten en dit geldt tot de eerste algemene vergadering
3. de verzekeringspolissen onderschreven door de comparanten zullen behouden blijven tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 25. Omschrijving.

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

Artikel 26. 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 :

- a. 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 buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,

- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
 - c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
 - d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
 - e. 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 te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 27. Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 28. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen **in de eerste 15 dagen van de maand mei**.

Artikel 29. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

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

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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

Artikel 30. Samenstelling algemene vergadering.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 31. Quorum.

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

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

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

Artikel 32. Bureau van de vergadering.

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

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 33. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

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

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 34. Meerderheidsvereisten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie / vierde der stemmen:

a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

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

c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

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

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

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

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier / vijfde der stemmen:

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

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

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

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

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g. onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

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

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

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

Artikel 35. Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling - tegenwerpelij-
heid.

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

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

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

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

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

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis

aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

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

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan 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.

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

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

Artikel 36. 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 37. Algemene opdracht.

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

Artikel 38. Benoeming.

De aannemer-bouwheer en/of de grondeigenaar zal de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering. Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

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

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

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar

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

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

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

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

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

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

Artikel 39. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars

worden ingesteld;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal

waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

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

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

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

Artikel 40. Bevoegdheid.

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

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

Artikel 41. Aansprakelijkheid.

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

voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

Artikel 42. Vergoeding.

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

AFDELING 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 43. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 44. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

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

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

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

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

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

AFDELING 8. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 45. Vaststelling reglement van inwendige orde.

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

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Tot op het ogenblik dat de algemene vergadering dit reglement van inwendige orde heeft vastgesteld blijft het door de aannemer-bouwheer vastgestelde reglement van inwendige orde van kracht, dat door de kopers moet worden gerespecteerd en opgelegd aan de toekomstige huurders.

Artikel 46. Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

Indien een nieuw reglement van inwendige orde wordt opgesteld (in vervanging van het door de aannemer-bouwheer vastgestelde reglement van inwendige orde) wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

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

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

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

AFDELING 9. DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 47. Keuze van woonplaats.

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.

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

Artikel 48. Kosten van deze akte.

De kosten van deze akte zijn lastens de toekomstige eigenaars.

Deze akte wordt indien nodig aangevuld door de bepalingen van de Wet op de Mede-eigendom .

VOLMACHTEN.

1. Volmacht tot verkopen.

De grondeigenaar en de aannemer-bouwheer stellen onherroepelijk aan als bijzondere lasthebbers:

- 1) de heer Frédéric van Marcke de Lummen;
- 2) de heer Fabrice Bourgeois;
- 3) mevrouw Denise Van Coneghem;
- 3) de heer Bert Lenaerts;
- 4) de heer Marc Moutschen;
- 5) alle medewerkers van notaris Karel Lacquet te Herent

waarbij steeds twee lasthebbers gezamenlijk moeten optreden, meer bepaald steeds één van sub 1, sub 2 of sub 3 met steeds één van sub 4 of sub 5; de lasthebber onder sub 6 kan alleen optreden wanneer het de authentieke bevestiging betreft van een onderhandse overeenkomst, afgesloten door twee lasthebbers conform het voorgaande, die zij gelast om voor haar en in haar naam:

- De opstallen, respectievelijk de grondaandelen, van het complex “Meadow Fase 1” te verkopen en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling in de vormen, in één of meerdere akten, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;
- Alle authentieke akten te ondertekenen houdende eventuele wijzigingen en verbeteringen aan de basisakten van het complex “Meadow Fase 1”;
- De verkoopvoorwaarden te laten opmaken; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen; alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen;
- De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;
- Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, er kwijting en ontlasting van te geven met of zonder indeplaatsstelling;
- Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of voor betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletsels, opheffing te verlenen en in de

- doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten; af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;
- Van de kopers alle anderen waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of de uitvoering van verbintenissen.
 - Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede in geval van welke betwistingen ook, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden zoals herverkoping bij opbod, verbreking van de verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;
 - Wanneer één of verschillende van de hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

De lasthebbers zijn met betrekking tot deze lastgeving gebonden aan de voorwaarden omschreven in een onderhandse overeenkomst dd. [...]; deze voorwaarden kunnen evenwel niet ten aanzien van derden worden ingeroepen en hebben enkel interne werking.

2. Volmacht tot wijziging van de basisakte.

De partijen en toekomstige kopers verklaren uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht te verlenen aan:

- 1) de heer Frédéric van Marcke de Lummen;
- 2) de heer Fabrice Bourgeois;
- 3) mevrouw Denise Van Coneghem
- 4) de heer Bert Lenaerts;
- 5) de heer Marc Moutschen;
- 6) alle medewerkers van notaris Karel Lacquet te Herent

waarbij steeds twee lasthebbers gezamenlijk moeten optreden, meer bepaald steeds één van sub 1, sub 2 of sub 3 met steeds één van sub 4 of sub 5; de lasthebber onder sub 6 kan alleen optreden wanneer het de authentieke bevestiging betreft van een onderhandse overeenkomst, afgesloten door twee lasthebbers conform het voorgaande. Het bewijs hiervan hoeft niet aan de hypotheekbewaarder te worden voorgelegd.

aan wie zij alle machten verlenen om hen te vertegenwoordigen op een (buitengewone) algemene vergadering van de gebouw "HORTENSIA" waarvan zij lid zijn, om onder meer, doch niet beperkend over volgende wijzigingen aan het gebouw te beslissen, mits hiervoor desgevallend de nodige vergunningen bekomen werden:

- wijziging van deze basisakte en de hieraan aangehechte of deel uit makende reglementen,

- het vergroten en verkleinen van naast, boven of onder elkaar gelegen privatieven door de inlijving van een ruimte bij het aanpalend gelegen privatief en ten gevolge daarvan overeenstemmende wijziging van de quotiteiten toegekend aan de desbetreffende privatieven;
- het splitsen of samenvoegen van privatieven;
- het aanpassen van de contouren van de privatieven (en onder meer voor-gevels en/of achtergevels naar voor of achter verplaatsen),

en in het algemeen onder kosteloze of ten bezwarende titel, onder de voorwaarden en lasten die de lasthebber zal goed vinden, de gemeenschappelijke delen van het gebouw over te dragen of af te staan aan bepaalde privatieve kavels, ruimtes van de op dat ogenblik nog niet-verkochte privatieve kavels over te dragen naar de gemeenschappelijke delen, in uitvoering van het voorgaande aannemen van nieuwe statuten of wijzigen van de bestaande statuten van de vereniging van mede-eigenaars, aanduiden van de gemeenschappelijke delen, aanduiden van de privatieve kavels, vaststellen van de quotiteiten van de privatieve kavels in gemeenschappelijke delen.

Door middel van deze volmacht zal evenwel niet mogen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieve delen.

De lasthebber mag daarenboven:

- deelnemen aan alle beslissingen, stemmen, voorstellen formuleren, wijzigingen goedkeuren of verwerpen in naam van de lastgever en dit binnen het voormeld kader;
- ter uitvoering van de beslissing van voormelde algemene vergadering alle wijzigingen aan te brengen aan de statuten van het gebouw in de meest uitgebreide zin en alle bekrachtigende, wijzigende of verbeterende akten aan de bedoelde statuten te ondertekenen en om de nodige en nuttige erfdienstbaarheden te vestigen;
- ter uitvoering van dit alles, alle akten, bescheiden, processen-verbaal, aanwezigheidslijsten tekenen, woonstkiezen, eventuele (wijzigende) stedenbouwkundige vergunning aanvragen, in de plaats stellen en in het algemeen, te verzaken aan vereiste formaliteiten en al het nuttige en nodige doen om deze lastgeving uit te voeren.

3. Volmacht inzake nutsvoorzieningen.

De partijen en toekomstige kopers verklaren tevens uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht te verlenen om voor hen en in hun naam, erfpachten en erfdienstbaarheden toe te staan op het voorschreven onroerend goed aan nutsmaatschappijen, welke de het gebouw hiervan voorzien, en dit aan de voorwaarden en termijnen, die de lasthebber zal goedkeuren, aan:

- 1) de heer Frédéric van Marcke de Lummen;
- 2) de heer Fabrice Bourgeois;
- 3) mevrouw Denise Van Coneghem
- 4) de heer Bert Lenaerts;
- 5) de heer Marc Moutschen;
- 6) alle medewerkers van notaris Karel Lacquet te Herent

waarbij steeds twee lasthebbers gezamenlijk moeten optreden, meer bepaald steeds één van sub 1, sub 2 of sub 3 met steeds één van sub 4 of sub 5; de lasthebber onder sub 6 kan alleen optreden wanneer het de authentieke bevestiging betreft van een

