

Aard:	Basisakte deelvereniging	Rep.	
Partijen :	Landwaarts – OCMW Genk	AAPD T2	<input type="checkbox"/>
Datum :	#	Afschriften :	
Dossiernr. :	BS2170106-3	Partijen	<input type="checkbox"/>
Bijlagen	#1	_____	<input type="checkbox"/>
		_____	<input type="checkbox"/>

**STATUTEN VAN EEN APPARTEMENTSGEBOUW TE GENK –
WELZIJNSCAMPUS 27
“POORT TOT DE WELZIJNSCAMPUS BLOK B”**

Het jaar tweeduizend twintig.

Op #

Voor mij, Meester **Cynthia Van Aenrode**, Notaris met standplaats te Genk,

ZIJN VERSCHENEN:

1) De Gewestelijke Vennootschap met de vorm van een Coöperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "**LANDWAARTS**", met maatschappelijke zetel te 3910 Neerpelt, Heerstraat 28, Bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, ingeschreven in het register van de Burgerlijke Vennootschappen die de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen te Hasselt onder nummer 6, erkend door de Nationale Landmaatschappij op 26 maart 1937 onder nummer 34 en door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij op 19 maart 1991, onder nummer 976; BTW-nummer BE0401.334.134.

Opgericht onder de benaming "NOORDERKEMPEN" bij onderhandse akte van 26 maart 1937, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 juni 1937, onder nummer 9642.

De statuten werden achtereenvolgens gewijzigd door de Algemene Vergadering van 29 april 1967, 24 juni 1972, 4 juli 1983, 24 juni 1987 en 10 juni 1991. Deze wijzigingen werden bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 13 mei 1967, 21 juli 1972, 7 januari 1986, 14 juli 1987 en 6 augustus 1991.

Tijdens de algemene vergadering van 30 oktober 1993 is beslist dat de vennootschap de vorm aanneemt van een Coöperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid. De statutenwijziging blijkt uit de authentieke akte van 30 oktober 1993, verleden voor notaris Dirk Seresia te Overpelt. Deze wijziging werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 19 november 1993, onder nummer 931119-496.

De statuten werden nogmaals gewijzigd tijdens de algemene vergadering van 1 juni 1994. Deze wijziging werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 21 juni 1994, onder nummer 940621-29.

De statuten werden nogmaals gewijzigd bij akte verleden voor notaris Remi Fagard te Genk op 6 september 1994, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27 september 1994, onder nummer 940927-131, houdende fusie door overneming van het gehele vermogen van de CVBA LANDWAARTS te Genk, door de CVBA NOORDERKEMPEN en waarbij de naam van de overnemende vennootschap werd

gewijzigd in LANDWAARTS. De statuten werden nogmaals gewijzigd bij akte verleden voor notaris Guido Van Aenrode te Genk op 19 juni 2003.

Tijdens de algemene vergadering van 21 juni 2012 is beslist dat de vennootschap de vorm aanneemt van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk. Deze statutenwijziging blijkt uit een authentieke akte van 21 juni 2012 verleden voor notaris Van Aenrode te Genk. Deze wijziging werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 27 juli 2012 onder nummer 0133160. Waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd bij proces-verbaal opgemaakt door ondergetekende notaris op 18 juni 2015, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 3 juli 2015 onder nummer 15094854.

Hier vertegenwoordigd door ###

handelend respectievelijk als voorzitter en als directeur ingevolge artikel 9 van de statuten en artikel 6 van het intern reglement.

Hierna genoemd "LANDWAARTS"

2) Het **OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN DE STAD GENK**, in het kort "OCMW Genk" met zetel te 3600 Genk, Welzijncampus 11, met ondernemingsnummer 0207.148.052 RPR Antwerpen, afdeling Tongeren,

Hier vertegenwoordigd door ###

###handelend ingevolge een besluit van de OCMW raad van # welk inmiddels rechtszekerheid heeft verkregen, en waarvan een voor eensluidend verklaard afschrift bewaard zal blijven in de archieven van de notaris.

Hierna genoemd "OCMW GENK"

Hierna genoemd de "comparant", ook indien er meerdere zijn.

Die verklaren hetgeen volgt :

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

1) BESCHRIJVING VAN DE HOOFDVERENIGING

Ingevolge hoofdsplitsingsakte verleden voor ondergetekende notaris op 2 juli 2018, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2 op 6 juli 2018 onder nummer 75-T-06/07/2018-07010, werden nagemelde goederen geplaatst onder het statuut van mede-eigendom met een hoofdvereniging genaamd "Poort tot de Welzijncampus" en verschillende deelverenigingen :

STAD GENK – EERSTE AFDELING

A) De bovengrond en de ondergrond van :

1) Blok A (lot bestemd voor de oprichting van een appartementsgebouw) : een perceel grond gekadastraerd sectie I deel van nummer 1440/T/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting van zes are zesenzestig centiare (06a66ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/A P0000**

2) Blok B (lot bestemd voor de oprichting van een appartementsgebouw) : een perceel grond gekadastraerd sectie I deel van nummer 1440/T/2 P0000 en deel van nummer 1445/T/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting van drie are drieëntachtig centiare (03a83ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/B P0000**

3) Blok C (lot bestemd voor de oprichting van een appartementsgebouw) : een perceel grond gekadastraerd sectie I deel van nummer 1445/T/2 P0000 met een

oppervlakte volgens meting van vier are tweeëntachtig centiare (04a82ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/C P0000**

4) Blok D (lot bestemd voor de oprichting van een appartementsgebouw) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1445/T/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting van drie are zevenennegentig centiare (03a97ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/D P0000**

5) Blok EF (lot bestemd voor de oprichting van een appartementsgebouw) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1445/T/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting van tien are vijfenzeventig centiare (10a75ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/E P0000**

6) Kantoor (lot bestemd voor de oprichting van een kantoorgebouw) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1445/T/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting van zeven are elf centiare (07a11ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/F P0000**

7) Lot K1 (bovengronds deel van de in- en uitrit naar parkeerkelder op -1) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1445/Z/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting van negenendertig centiare (00a39ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/S P0000**

8) Lot K2 (bovengronds deel van de in- en uitrit naar parkeerkelder op -1) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1445/B/3 P0000 met een oppervlakte volgens meting van drieënveertig centiare (00a43ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/T P0000**

9) Lot K3 (verluchtingsrooster voor de parkeerkelder op -1 en -2) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1445/T/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting van twaalf centiare (00a12ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/V P0000**

10) Lot K4 (trappenhuis naar parkeerkelder op -1 en -2) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1445/T/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting van tweeënveertig centiare (00a42ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/W P0000**

11) Lot K5a (verluchtingsrooster voor de parkeerkelder op -1 en -2) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1445/T/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting van zeven centiare (00a07ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/X P0000**

12) Lot K5b (verluchtingsrooster voor de parkeerkelder op -1 en -2) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1445/A/3 P0000 met een oppervlakte volgens meting van dertien centiare (00a13ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/Y P0000**

13) Lot K6 (fiets- en voetgangerstoegang naar de parkeerkelder op -1) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1445/A/3 P0000 met een oppervlakte volgens meting van achtendertig vierkante decimeter (00a00ca38dm²);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/Z P0000**

14) Lot K7 (fiets- en voetgangerstoegang naar de parkeerkelder op -1) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1445/T/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting van negenenzeventig centiare (00a79ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/A/2 P0000**

15) Lot K8 (auto- en fietstoegang naar de parkeerkelder op -1) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1445/T/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting van drie are negenentwintig centiare (03a29ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/B/2 P0000**

16) Lot V1 (verluchtingsrooster voor de private parkeerkelder op -1) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1440/T/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting van eenentwintig centiare (00a21ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/M/2 P0000**

17) Lot V2 (verluchtingsrooster voor de private technieken en tellerkelder op -1) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1445/T/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting van zeven centiare (00a07ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/N/2 P0000**

18) Lot V3 (verluchtingsrooster voor de private technieken en tellerkelder op -1) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1445/T/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting van zes centiare (00a06ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/P/2 P0000**

B) De ondergrond van :

1) Lot T1 (buitenaanleg boven parkeerkelder) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1440/T/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting van vijf centiare (00a05ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/D/2 P0000** (voor wat betreft de ondergrond)

2) Lot T2 (buitenaanleg boven parkeerkelder) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1440/T/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting van vijf centiare (00a05ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/E/2 P0000** (voor wat betreft de ondergrond)

3) Lot T3 (buitenaanleg boven parkeerkelder) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1445/Z/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting van één are vijfennegentig centiare (01a95ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/F/2 P0000** (voor wat betreft de ondergrond)

4) Lot T4 (buitenaanleg boven parkeerkelder) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1445/B/3 P0000 met een oppervlakte volgens meting van drie are tweeëndertig centiare (03a32ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/G/2 P0000** (voor wat betreft de ondergrond)

5) Lot T5 (buitenaanleg boven parkeerkelder) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1445/A/3 P0000 met een oppervlakte volgens meting van drie centiare (00a03ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/H/2 P0000** (voor wat betreft de ondergrond)

6) Lot T6 (buitenaanleg boven parkeerkelder) : een perceel grond gekadastreerd sectie I deel van nummer 1440/T/2 P0000 en deel van nummer 1445/T/2 P0000 met

een oppervlakte volgens meting van zestig are tachtig centiare (60a80ca);
Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/K/2 P0000** (voor wat betreft de ondergrond)

7) Lot T7 (buitenaanleg boven parkeerkelder) : een perceel grond gekadastraerd sectie I deel van nummer 1445/T/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting één are vijfentwintig centiare (01a25ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/L/2 P0000** (voor wat betreft de ondergrond)

8) Lot K9 (trappenhuis naar de parkeerkelder op -1 en -2) : een perceel grond gekadastraerd sectie I deel van nummer 1445/T/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting van dertien centiare (00a13ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/C/2 P0000** (voor wat betreft de ondergrond)

Zo en gelijk deze loten voorkomen op een verdelingsplan getekend door landmeter-expert Leo Rutten te Bree op 22 februari 2018 (index 5), welk plan gehecht is gebleven aan voormelde hoofdsplitsingsakte.

Aan het gebouwencomplex werden tweehonderdduizend (200.000) aandelen toegekend in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "Poort tot de Welzijns-campus" waaronder de grond.

Ingevolge prekadastratie kreeg dit gebouwencomplex als gereserveerde perceelidentificatie het nummer "**sectie I nummer 1552/A P0000**" toegekend.

In toepassing van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek werd beslist om over te gaan tot het creëren van 1 (één) hoofdvereniging van mede-eigenaars en van negen (9) deelverenigingen van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid per onderdeel.

2) TITEL VAN EIGENDOM VAN DE PROJECTZONE

a) De percelen 1440/T/2 P0000 (voorheen 1445/B/2, 1440/D/2, 1440/R/2, 1440/S/2, deel van 1445/H/2 en deel van 1445/R/2) en 1445/T/2 P0000 (voorheen deel van 1445/H/2 en deel van 1445/R/2) hoorden toe aan Landwaarts voornoemd, ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Guido Van Aenrode te Genk op 14 november 2014, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 5 december volgend onder nummer 75-T-05/12/2014-11824, aangekocht van het OCMW Genk.

Deze laatste was er onder een grotere oppervlakte eigenaar van als volgt:

- deels sedert meer dan dertig jaar en voor wat betreft de gebouwen opgericht deels op het perceel voorheen volgens titel gekend onder sectie I deel van nummer 1445/W (later begrepen in het perceel nummer 1445/R/2) ingevolge administratieve akte van minnelijke gedeeltelijke beëindiging van de erfpacht verleden voor de burgemeester Wim Dries en de secretaris de heer Rudi Haeck van de Stad Genk op 22 mei 2012, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 6 augustus nadien onder nummer 75-T-06.08.2012-8797.

- deels ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Yves Clercx, te Genk op 16 september 2002, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 14 oktober nadien onder nummer 75-T-14.10.2002-8438, als gekocht van de heer Vanvoorden Baudewijn en zijn echtgenote mevrouw America Maria. Deze laatste waren er eigenaars van ingevolge aankoopakte verleden voor notaris Remi Fagard te

Genk op 8 juli 1988, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 26 juli volgend boek 3417 nummer 20, aangekocht van de echtgenoten Joannes Emilius Selis – Frees Maria, die er zelf eigenaars van waren sedert meer dan dertig jaar te rekenen voor heden.

- deels ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Herbert Houben, te Genk op 11 april 2005, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 19 mei nadien onder nummer 75-T-19.05.2005-5261, als gekocht van Meuwissen: a) Joseph Mathijs André; b) Mariette Andrea Josephina Noël; c) Helena Gerarda Agnes Josephine; d) Maria Agnes Françoise Ghislaine; e) Carla Julia Maria Agnes; f) Paul Gerard Joseph Valentinus en g) Christiane Alberti Hélène Hilde.

Deze laatsten waren er eigenaars van ingevolge de nalatenschappen van hun ouders de heer Joannes Andreas Meuwissen en mevrouw Maria Tilmans, respectievelijk overleden op 10 februari 1988 en op 14 november 2002. Deze laatsten waren er eigenaars van sedert meer dan dertig jaar te rekenen voor heden.

- deels ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Herbert Houben, te Genk op 11 april 2005, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 11 mei nadien onder nummer 75-T-11.05.2005-4972, als gekocht van de heer Reynders Jean Pierre en zijn echtgenote mevrouw Neyens Lutgarde, die er zelf eigenaars van waren sedert meer dan dertig jaar te rekenen voor heden.

Middels voormelde hoofdsplitsingsakte verleden voor ondergetekende notaris op 2 juli 2018, overgeschreven zoals voormeld, heeft Landwaarts de loten T7 en K9 verkocht aan de Stad Genk.

b) De percelen 1445/B/3 P0000, 1445/A/3 P0000, 1445/X/2 P0000 (voorheen deel van 1445/G/2 P0000) en 1445/Z/2 P0000 (voorheen deel van 1445/G/2 P0000) hoorden toe aan het OCMW Genk, deels sedert meer dan dertig jaar te rekenen voor heden, deels ingevolge akte van aankoop verleden voor geassocieerd notaris Ivo Vrancken te Genk op 31 augustus 2017, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 5 september volgend onder nummer 75-T-05/09/2017-09587, aangekocht van de VZW Wit-Gele Kruis van Limburg.

Deze laatste was er eigenaar van als volgt :

- deels ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Herbert Houben te Genk met tussenkomst van notaris Arnold Vuylsteke te Riemst op 16 juni 2003, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 16 juli volgend onder nummer 75-T-16/07/2003-06549, aangekocht van het OCMW Genk.

- deels ingevolge akte ruiling verleden voor notaris Guido Van Aenrode te Genk op 22 december 2006, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op 3 januari 2007 onder nummer 75-T-03/01/2007-00028, ruiling gedaan met het OCMW Genk.

Het OCMW Genk was eigenares sedert meer dan dertig jaar te rekenen voor heden.

3) BESCHRIJVING VAN DE DEELVERENIGING VOORWERP VAN DEZE AKTE, GENAAMD “POORT TOT DE WELZIJNSCAMPUS BLOK B” (met als adres Welzijns-campus 27 te 3600 Genk):

Deze deelvereniging is gevestigd op :

STAD GENK – EERSTE AFDELING

een perceel grond met appartementsgebouw in oprichting gekadastreerd sectie I deel

van nummer 1440/T/2 P0000 en deel van nummer 1445/T/2 P0000 met een oppervlakte volgens meting van drie are drieëntachtig centiare (03a83ca);

Voorafgaandelijke perceelidentificatie : **sectie I nummer 1551/B P0000**

Deze deelvereniging omvat :

- de bovengrondse woongelegenheden, en de commerciële ruimtes in blok B;

Opmerking : De commerciële ruimte B0.1. wordt op het vergunde plan, gehecht aan voormelde hoofdsplitsingsakte "dagopvang" genoemd.

- de ondergrondse traphal met de lift en de meterlokalen onder blok B op niveau -1; Ingevolge prekadastratie kreeg deze deelvereniging als gereserveerde perceelidentificatie het nummer "**sectie I nummer 1552/A P0002**" toegekend en voor alle privatieven binnen deze deelvereniging het nummer "**sectie I nummer 1552/A P0011**".

Deze bevat de volgende privatieven, hierna uitgebreider omschreven :

- twee commerciële ruimtes op het gelijkvloers, genummerd B0.1. en B0.3.

- appartementen op het gelijkvloers, en op de eerste tot en met de vierde verdieping, genummerd B0.2 (gelijkvloers), B1.1 tot en met B1.3 (eerste verdieping), B2.1 tot en met B2.3 (tweede verdieping), B3.1 tot en met B3.3 (derde verdieping), en B4.1 tot en met B4.2 (vierde verdieping).

Aan de privatieven deel uitmakende van de deelvereniging "blok B" zijn 10.649/200.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen toegekend.

4) TITEL VAN EIGENDOM VAN DE PRIVATIEVE KAVELS IN BLOK B

a) De voormelde commerciële ruimtes genummerd B0.1 en B0.3 behoren toe aan het OCMW Genk, ingevolge vestiging van een recht van opstal door Landwaarts en door de Stad Genk, ieder voor wat betreft hun aandeel daarin, in voormelde hoofdsplitsingsakte verleden voor ondergetekende notaris op 2 juli 2018, overgeschreven zoals voormeld, gevolgd door een akte houdende de inkoop van de grondaandelen verleden voor ondergetekende notaris op 17 september 2018, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2 op 25 september volgend onder nummer 75-T-25/09/2018-09894.

b) De voormelde appartementen genummerd B0.2, B1.1, B1.2, B1.3, B2.1, B2.2, B2.3, B3.1, B3.2, B3.3, B4.1 en B4.2. behoren toe aan Landwaarts ingevolge vestiging van een recht van opstal door OCMW Genk en door de Stad Genk, ieder voor wat betreft hun aandeel daarin, in voormelde hoofdsplitsingsakte verleden voor ondergetekende notaris op 2 juli 2018, overgeschreven zoals voormeld, gevolgd door een akte houdende de inkoop van de grondaandelen verleden voor ondergetekende notaris op 17 september 2018, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2 op 25 september volgend onder nummer 75-T-25/09/2018-09894.

De verkrijgers van deze kavels dienen voorgaande eigendomstitel te aanvaarden en zullen geen andere titels mogen eisen dan een afschrift of kopie van deze basisakte.

<p style="text-align:center">II. STATUTEN VAN DE DEELVERENIGING "POORT TOT DE WELZIJNSCAMPUS BLOK B" (met als adres Welzijns-campus 27 te 3600 Genk)</p>

DEEL 1: INLEIDING

1) Algemene verklaring

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouw privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen de comparanten het op te richten gebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, laatst gewijzigd op 18 juni 2018.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privaat delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privaat delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeelde en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaat delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Deze akte vormt de statuten van het gebouw en bestaat uit twee delen:

a) De basisakte:

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaat en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden.

b) Het reglement van mede-eigendom:

Het reglement van mede-eigendom bevat de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaat en de gemeenschappelijke gedeelten en de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet betaling van die lasten.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom moeten vastgelegd worden in een authentieke akte en worden overgeschreven op het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet eveneens vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid.

Voorafgaande perceelidentificatie van de deelvereniging : **sectie I nummer 1552/A P0002.**

Voorafgaande perceelidentificatie van alle privaat binnen deze deelvereniging : **sectie I nummer 1552/A P0011.**

2) Het reglement van interne orde

Er dient tevens verplicht een reglement van interne orde opgemaakt te worden voor dit gebouw. Dit reglement dient minstens te bevatten:

- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering,
- 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 vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Dit reglement van interne orde wordt in een afzonderlijke onderhandse akte vastgelegd.

De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

De inhoud van dit reglement kan tevens gewijzigd of aangevuld worden door de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van twee derden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Het reglement van interne orde wordt binnen de maand na de opstelling ervan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

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

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

3) Documenten gehecht aan de hoofdsplitsingsakte en aan onderhavige akte

a) Aan de hoofdsplitsingsakte werden onder meer de volgende documenten gehecht om er één geheel mee te vormen:

1. een eensluidend verklaard afschrift van de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Genk op **3 mei 2016** voor het oprichten van "**Poort tot Welzijns-campus Genk**" bestaande uit sociale appartementen, sociale assistentiewoningen, een kantoorgebouw en een ondergrondse parkeergarage, evenals een eensluidend verklaard afschrift van de daarbij horende goedgekeurde plannen, getekend door ELD Partnership, Jan Blockxstraat 1 te 2018 Antwerpen in samenwerking met Iglesias Leenders Bylois Architecten BV BVBA te 3540 Herk-De-Stad, Grote Baan 88, op 18 december 2015.

2. de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Genk op **11 juli 2017** voor de infrastructuurwerken

3. verdelingsplan getekend door landmeter-expert Leo Rutten te Bree op 22 februari 2018 (index 5), ook genoemd "plan Rutten".

4. de uitvoeringsplannen, getekend door ELD Partnership, Jan Blockxstraat 1 te 2018 Antwerpen in samenwerking met Iglesias Leenders Bylois Architecten BV BVBA te 3540 Herk-De-Stad, Grote Baan 88, op 5 februari 2018.

5. Motivatie en conclusies bij het berekenen van de quotiteiten opgesteld door landmeter Leo Rutten de dato 21 maart 2018 (hoofdvereniging en privatieven).

De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen. Het een is in functie van het andere. Ingeval

van tegenstelling tussen de goedgekeurde plannen en de uitvoeringsplannen dient de voorkeur gegeven te worden aan de uitvoeringsplannen.

b) aan onderhavige akte wordt het volgende **gehecht**, om er één geheel mee te vormen, na ondertekening "ne varietur" door alle comparanten :

1. Het reglement van interne orde.

4) 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 dan de benaming "**vereniging van mede-eigenaars Poort tot de Welzijns-campus Blok B**". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

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

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

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

5) Gebeurlijke wijzigingen

GESCHRAPT

6) Volmacht wijziging basisakte.

GESCHRAPT

5) Volmacht grondafstand

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de verkoper om alle contracten en akten met betrekking tot de grondafstand aan de overheden aan te gaan, te onderhandelen en te tekenen en meer in het bijzonder wat betreft de grondafstand voorzien in de stedenbouwkundige vergunningen.

DEEL 2: BASISAKTE

Afdeling 1.- Beschrijving van de private kavel.

Artikel 1. Omschrijving begrip kavels.

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

Artikel 2. Opsomming private kavels.

Deze deelvereniging genaamd "Poort tot de Welzijns-campus blok B" omvat twee commerciële ruimtes en appartementen dewelke te situeren zijn op de verdiepingen

+00, +01, +02, +03 en +04 van blok B.

Opmerking : De commerciële ruimte B0.1. wordt op het vergunde plan "dagopvang" genoemd.

Aan blok B werd als adres **Welzijns-campus 27 te 3600 Genk** toegekend.

Aan de particulieren deel uitmakende van de deelvereniging "blok B" zijn 10.649/200.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen toegekend.

Deze deelvereniging bevat de volgende particulieren met hun aandelen in de algemeen en in de particulier gemeenschappelijke delen.

De aard van de particuliere kavels wordt in de onderstaande tabel aangeduid met de volgende afkortingen :

- A = Appartement

- C = Commerciële ruimte

		Hoofdvereniging Sectie I nummer 1552/A P0000	Deelvereniging blok B sectie I nummer 1552/A P0002 (particulieren blok B : sectie I nummer 1552/A P0011)	Perceelidentificatie (sectie I)
B0.1	C	852/200.000sten	852/10.649sten	1552/A P0055
B0.2	A	710/200.000sten	710/10.649sten	1552/A P0043
B0.3	C	808/200.000sten	808/10.649sten	1552/A P0056
B1.1	A	876/200.000sten	876/10.649sten	1552/A P0044
B1.2	A	708/200.000sten	708/10.649sten	1552/A P0045
B1.3	A	681/200.000sten	681/10.649sten	1552/A P0046
B2.1	A	876/200.000sten	876/10.649sten	1552/A P0047
B2.2	A	711/200.000sten	711/10.649sten	1552/A P0048
B2.3	A	684/200.000sten	684/10.649sten	1552/A P0049
B3.1	A	877/200.000sten	877/10.649sten	1552/A P0050
B3.2	A	713/200.000sten	713/10.649sten	1552/A P0051
B3.3	A	685/200.000sten	685/10.649sten	1552/A P0052
B4.1	A	680/200.000sten	680/10.649sten	1552/A P0053
B4.2	A	788/200.000sten	788/10.649sten	1552/A P0054
Totaal		10.649/200.000sten	10.649/10.649sten	

2.1. Gelijkvloers (+00)

Op het gelijkvloers zijn er twee commerciële ruimtes en één appartement.

I. COMMERCIËLE RUIMTE B0.1.

Op het gelijkvloers, vooraan gezien vanaf de Weg naar As, is er de commerciële ruimte B0.1, bevattende volgens de goedgekeurde plannen:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Een ruimte voor dagopvang met keuken, een berging, een slaapruijnte, een badkamer en een afzonderlijk toilet.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- achthonderd tweeënvijftig/tweehonderd duizendsten (852/200.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Poort tot de Welzijns-campus" waaronder de grond.

- achthonderd tweeënvijftig/tienduizend zeshonderd negenenveertigsten (852/10.649sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging "Poort tot de Welzijns-campus blok B".

Voorafgaandelijke perceelidentificatie: **sectie I nummer 1552/A P0055;**

II. APPARTEMENT B0.2.

Op het gelijkvloers, links achteraan gezien vanaf de Weg naar As, is er het appartement B0.2, bevattende volgens de goedgekeurde plannen:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhal, toilet, woonkamer met open keuken, berging, badkamer, twee slaapkamers, terras en buitenberging

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeshonderd en tien/tweehonderd duizendsten (710/200.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Poort tot de Welzijns-campus" waaronder de grond.

- zeshonderd en tien/tienduizend zeshonderd negenenveertigsten (710/10.649sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging "Poort tot de Welzijns-campus blok B".

Voorafgaandelijke perceelidentificatie: **sectie I nummer 1552/A P0043;**

III. COMMERCIELE RUIMTE B0.3.

Op het gelijkvloers, rechts achteraan gezien vanaf de Weg naar As, is er de commerciële ruimte B0.3, bevattende volgens de goedgekeurde plannen:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke commerciële ruimte en een sas met twee toiletten.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- achthonderd en acht/tweehonderd duizendsten (808/200.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Poort tot de Welzijns-campus" waaronder de grond.

- achthonderd en acht/tienduizend zeshonderd negenenveertigsten (808/10.649sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging "Poort tot de Welzijns-campus blok B".

Voorafgaandelijke perceelidentificatie: **sectie I nummer 1552/A P0056;**

2.2. Eerste verdieping (+01)

Op de eerste verdieping zijn er drie appartementen.

I. APPARTEMENT B1.1.

Op de eerste verdieping, vooraan gezien vanaf de Weg naar As, is er het appartement B1.1, bevattende volgens de goedgekeurde plannen:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhal, toilet, woonkamer met open keuken, berging, sas, badkamer, drie slaapkamers en terras.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- achthonderd zesenzeventig/tweehonderd duizendsten (876/200.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Poort tot de Welzijns-campus" waaronder de grond.

- achthonderd zesenzeventig/tienduizend zeshonderd negenenveertigsten (876/10.649sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging "Poort tot de Welzijns-campus blok B".

Voorafgaandelijke perceelidentificatie: **sectie I nummer 1552/A P0044;**

II. APPARTEMENT B1.2.

Op de eerste verdieping, links achteraan gezien vanaf de Weg naar As, is er het appartement B1.2, bevattende volgens de goedgekeurde plannen:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhal, toilet, woonkamer met open keuken, berging, badkamer, twee slaapkamers, terras en buitenberging

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zevenhonderd en acht/tweehonderd duizendsten (708/200.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Poort tot de Welzijns-campus" waaronder de grond.

- zevenhonderd en acht/tienduizend zeshonderd negenenveertigsten (708/10.649sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging "Poort tot de Welzijns-campus blok B".

Voorafgaandelijke perceelidentificatie: **sectie I nummer 1552/A P0045;**

III. APPARTEMENT B1.3.

Op de eerste verdieping, rechts achteraan gezien vanaf de Weg naar As, is er het appartement B1.3, bevattende volgens de goedgekeurde plannen:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhal, toilet, woonkamer met open keuken, berging, badkamer, twee slaapkamers, terras en buitenberging

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeshonderd eenentachtig/tweehonderd duizendsten (681/200.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Poort tot de Welzijns-campus" waaronder de grond.

- zeshonderd eenentachtig/tienduizend zeshonderd negenenveertigsten (681/10.649sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging "Poort tot de Welzijns-campus blok B".

Voorafgaandelijke perceelidentificatie: **sectie I nummer 1552/A P0046;**

2.3. Tweede verdieping (+02)

Op de tweede verdieping zijn er drie appartementen.

I. APPARTEMENT B2.1.

Op de tweede verdieping, vooraan gezien vanaf de Weg naar As, is er het appartement B2.1, bevattende volgens de goedgekeurde plannen:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, toilet, woonkamer met open keuken, berging, sas, badkamer, drie slaapkamers en terras.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- achthonderd zesenzeventig/tweehonderd duizendsten (876/200.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Poort tot de Welzijns-campus" waaronder de grond.

- achthonderd zesenzeventig/tienduizend zeshonderd negenenveertigsten (876/10.649sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging "Poort tot de Welzijns-campus blok B".

Voorafgaandelijke perceelidentificatie: **sectie I nummer 1552/A P0047;**

II. APPARTEMENT B2.2.

Op de tweede verdieping, links achteraan gezien vanaf de Weg naar As, is er het appartement B2.2, bevattende volgens de goedgekeurde plannen:

a) In privative en uitsluitende eigendom :

Inkomhal, toilet, woonkamer met open keuken, berging, badkamer, twee slaapkamers, terras en buitenberging

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zevenhonderd en elf/tweehonderd duizendsten (711/200.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Poort tot de Welzijns-campus" waaronder de grond.

- zevenhonderd en elf/tienduizend zeshonderd negenenveertigsten (711/10.649sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging "Poort tot de Welzijns-campus blok B".

Voorafgaandelijke perceelidentificatie: **sectie I nummer 1552/A P0048;**

III. APPARTEMENT B2.3.

Op de tweede verdieping, rechts achteraan gezien vanaf de Weg naar As, is er het appartement B2.3, bevattende volgens de goedgekeurde plannen:

a) In privative en uitsluitende eigendom :

Inkomhal, toilet, woonkamer met open keuken, berging, badkamer, twee slaapkamers, terras en buitenberging

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeshonderd vierentachtig/tweehonderd duizendsten (684/200.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Poort tot de Welzijns-campus" waaronder de grond.

- zeshonderd vierentachtig/tienduizend zeshonderd negenenveertigsten (684/10.649sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging "Poort tot de Welzijns-campus blok B".

Voorafgaandelijke perceelidentificatie: **sectie I nummer 1552/A P0049;**

2.4. Derde verdieping (+03)

Op de derde verdieping zijn er drie appartementen.

I. APPARTEMENT B3.1.

Op de derde verdieping, vooraan gezien vanaf de Weg naar As, is er het appartement B3.1, bevattende volgens de goedgekeurde plannen:

a) In privative en uitsluitende eigendom :

Inkomhal, toilet, woonkamer met open keuken, berging, sas, badkamer, drie slaapkamers en terras.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

- achthonderd zevenenzeventig/tweehonderd duizendsten (877/200.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Poort tot de Welzijns-campus" waaronder de grond.

- achthonderd zevenenzeventig/tienduizend zeshonderd negenenveertigsten (877/10.649sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging "Poort tot de Welzijns-campus blok B".

Voorafgaandelijke perceelidentificatie: **sectie I nummer 1552/A P0050;**

II. APPARTEMENT B3.2.

Op de derde verdieping, links achteraan gezien vanaf de Weg naar As, is er het appartement B3.2, bevattende volgens de goedgekeurde plannen:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhal, toilet, woonkamer met open keuken, berging, badkamer, twee slaapkamers, terras en buitenberging

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeshonderd dertien/tweehonderd duizendsten (713/200.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Poort tot de Welzijns-campus" waaronder de grond.

- zeshonderd dertien/tienduizend zeshonderd negenenveertigsten (713/10.649sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging "Poort tot de Welzijns-campus blok B".

Voorafgaandelijke perceelidentificatie: **sectie I nummer 1552/A P0051;**

III. APPARTEMENT B3.3.

Op de derde verdieping, rechts achteraan gezien vanaf de Weg naar As, is er het appartement B3.3, bevattende volgens de goedgekeurde plannen:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhal, toilet, woonkamer met open keuken, berging, badkamer, twee slaapkamers, terras en buitenberging

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeshonderd vijftig/tweehonderd duizendsten (685/200.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Poort tot de Welzijns-campus" waaronder de grond.

- zeshonderd vijftig/tienduizend zeshonderd negenenveertigsten (685/10.649sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging "Poort tot de Welzijns-campus blok B".

Voorafgaandelijke perceelidentificatie: **sectie I nummer 1552/A P0052;**

2.5. Vierde verdieping (+04)

Op de vierde verdieping zijn er twee appartementen.

I. APPARTEMENT B4.1.

Op de vierde verdieping, vooraan gezien vanaf de Weg naar As, is er het appartement B4.1, bevattende volgens de goedgekeurde plannen:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, toilet, woonkamer met open keuken, berging, sas, badkamer, twee slaapkamers en terras.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeshonderd tachtig/tweehonderd duizendsten (680/200.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Poort tot de Welzijns-campus" waaronder de grond.

- zeshonderd tachtig/tien duizend zeshonderd negenenveertigsten (680/10.649sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging "Poort tot de Welzijns-campus blok B".

Voorafgaandelijke perceelidentificatie: **sectie I nummer 1552/A P0053;**

II. APPARTEMENT B4.2.

Op de vierde verdieping, achteraan gezien vanaf de Weg naar As, is er het appartement B4.2, bevattende volgens de goedgekeurde plannen:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhal, toilet, woonkamer met open keuken, berging, badkamer, twee slaapkamers, en terras.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- zeshonderd achtentachtig/tweehonderd duizendsten (788/200.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Poort tot de Welzijns-campus" waaronder de grond.

- zeshonderd achtentachtig/tien duizend zeshonderd negenenveertigsten (788/10.649sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging "Poort tot de Welzijns-campus blok B".

Voorafgaandelijke perceelidentificatie: **sectie I nummer 1552/A P0054;**

2.6. Bijzondere bepaling aangaande de terrassen

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

De terrassen zijn aangeduid op de plannen.

De kosten van onderhoud van de terrasbekleding, en de bevloering, evenals de eventuele vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus 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 inclusief de waterdichtingslaag en de balustrades/borstwering 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 privaatief.

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren 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 dak te kunnen uitvoeren.

Artikel 3. Onderdelen van privatieve kavels

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

Binnen de kavel:

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

Buiten de kavel:

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

Afdeling 2.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 4. Omschrijving begrip aandelen.

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

Deze worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 §1 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door landmeter Leo Rutten de dato 21 maart 2018, gehecht aan voormelde hoofdsplitsingsakte, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming, de objectieve consistentie en de ligging van het privatieve deel.

Om deze waarde te bepalen werd overeenkomstig dit verslag als referentie de waarde genomen van een goed dat derwijze is uitgerust dat het een normale bewoonbaarheid verzekert (intrinsieke waarde), zonder dat er met name rekening werd gehouden met

de materialen gebruikt voor de afwerking of de verfraaiing van de private kavel of met de wijzigingen aangebracht aan de grond.

Deze intrinsieke waarde is onafhankelijk van de verkoopprijs van de private kavels. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat de verdeling van de aandelen van mede-eigendom zoals hiervoor opgemaakt slechts gewijzigd kan worden bij beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, behalve in de gevallen voorzien in artikel 577-7, § 3, 2de en 3de lid van het Burgerlijk wetboek.

Evenwel:

- beschikt elke mede-eigenaar over het recht om aan de Vrederechter te vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te verbeteren indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

- wanneer de algemene vergadering, met de door de wet vereiste meerderheid, een beslissing neemt over werken, over de verdeling of de samenvoeging van kavels of over beschikkingshandelingen, kan zij, met dezelfde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in het geval dat deze wijziging noodzakelijk is. Deze noodzakelijkheid zal vastgesteld worden door een met redenen omkleed verslag opgesteld door een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar, aangesteld door de algemene vergadering die deze beslissing met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars neemt. Dat verslag zal bij de akte van wijziging van de statuten van mede-eigendom worden gevoegd.

De nieuwe verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen zal worden vastgesteld bij authentieke akte die verleden moet worden voor de notaris die door de algemene vergadering werd aangesteld met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaat element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen die er een onafscheidbare afhankelijkheid van maken.

Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privaat gedeelte bezwaart van rechtswege de fractie van de gemene delen die er aangehecht zijn.

Artikel 5. Beschrijving van de particulier gemeenschappelijke delen van het gebouw genaamd "Poort tot de Welzijnsampus blok B".

5.1. Definitie:

De particulier gemeenschappelijke delen zijn al deze delen, zaken of installaties die ten dienste staan van de private kavels van één welbepaald deelvereniging, in uitsluiting van anderen.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars van een bepaalde deelvereniging of een deel van hen, geacht particulier gemeenschappelijk te zijn van deze deelvereniging.

5.2. Particulier gemeenschappelijke delen voor alle niveaus

De particulier gemeenschappelijke delen van de deelvereniging "Poort tot de Welzijnsampus blok B", zijn de volgende :

- de gemeenschappelijke inkomhallen met de deuren en de portalen;
- de kokers met alle nutsleidingen, de verluchtingsschouwen;
- de bekledingen van de gevels met de bouwstenen;
- het algemeen net voor afvoer van regenwater;
- de trappenhallen met de lift, de liftschacht en de bijhorende installatie;
- het meterlokaal met de elektriciteitsmeters;
- alle eventuele veiligheidsinstallaties ter bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil;
- het dak met zijn bekleding;

Artikel 6. Gemeenschappelijke zaken.

6.1. 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:

- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
 - de meterlokalen
 - het buizennet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten
 - de bekleding en versiering van de gevels
 - de ruwbouw van de terrassen met de waterdichtingslaag, en hun borstweringen
 - de gemeenschappelijke inkom, hall, de liftinstallaties met schacht, de traphallen met trappen
 - het dak met zijn bedekking
 - de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan
 - de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden
 - de parlefoon/videofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik
- In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van de deelvereniging.

6.2. Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.

Er is enkel een bijzonder gebruiksrecht ten voordele van de appartementen op de vierde verdieping waar de buitenkranen zijn aangesloten op de gemeenschappelijke regenwaterput.

DEEL 3: REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Afdeling 1. Algemene uiteenzetting

Artikel 1. Statuten

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden

geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom.

Artikel 2. Tegenstelbaarheid

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

Artikel 3. De vereniging van mede-eigenaars

3.1. Naam

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van mede-eigenaars Poort tot de Welzijns-campus Blok B" met rechtspersoonlijkheid.

3.2. Zetel

De zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd in het gebouw.

Voor het overige wordt verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw zal hangen en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van interne orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage liggen.

3.3. Ondernemingsnummer

De aanvraag van het ondernemingsnummer van de vereniging zal geschieden door het bevoegd kantoor Rechtszekerheid.

De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete, en voor akten van rechtspleging zelfs op straffe van onontvankelijkheid.

3.4. Vermogen - Doel

De vereniging van mede-eigenaars 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.

3.5. Boekjaar

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

3.6. Duur

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

3.7. Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd

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

Afdeling 2. Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve delen.

Artikel 4. 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.

In geval van tegenstrijdigheid tussen het reglement van mede-eigendom van de hoofdvereniging en het reglement van mede-eigendom van de deelvereniging(en), primeert het reglement van mede-eigendom van de hoofdvereniging.

In voormelde hoofdsplitsingsakte is letterlijk opgenomen hetgeen volgt :

“12.1.1. Voorschriften over het gebruik

Elke deelvereniging regelt soeverein het gebruik en de bestemming van de privatieve kavels die er van afhangen.

Evenwel is voor alle onderdelen van het project, voor iedere functiewijziging en/of wijziging van invulling andere dan een woonfunctie, het voorafgaand bindend advies van het OCMW Genk noodzakelijk.

12.1.2. Betreffende de commerciële ruimten

In alle gevallen, en ten alle tijde, is de uitoefening, van handel en commerciële activiteiten, hierin inbegrepen Horeca, zonder enige beperking toegelaten en toegestaan :

- *in de commerciële ruimtes van de deelverenigingen "blok B" en blok C;*
 - *in de polyvalente ruimte en in de particulier gemeenschappelijke delen van blok EF;*
- Uitbatingsbeperkingen in de voornoemde kavels kunnen worden opgenomen in een reglement van orde nog op te stellen door Landwaarts, het OCMW en Nieuw Dak vóór de definitieve oplevering.*

Evenwel is het in de overige privatieve kavels van deze deelverenigingen en in de overige deelverenigingen verboden om enige commerciële activiteit (inclusief horeca) uit te oefenen en uit te baten, en dit in de meest ruime zin van het woord, zonder een stedenbouwkundige bestemmingswijziging en zonder goedkeuring van de betrokken deelvereniging.”

Artikel 5. Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is aan de eigenaars van privatieve kavels verboden deze in meerdere privatieve kavels te verdelen of volledig of gedeeltelijk samen te voegen, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en volgens de regels in geval van wijziging van de aandelen in de gemene delen.

Het is aan de mede-eigenaar van twee privatieve kavels, waarvan het ene boven het andere gelegen is en die elkaar met de vloer en het plafond raken, verboden deze tot één enkele privatieve kavel samen te voegen, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en volgens de regels in geval van wijziging van de aandelen in de gemene delen.

Deze verbouwing mag enkel gebeuren in zover zij volgens de regels van de kunst wordt uitgevoerd en de rechten van de anderen respecteert, zowel wat de privative als de gemene delen betreft.

In dat geval zijn de toelating en het toezicht door een door de syndicus aangestelde architect of ingenieur vereist, op kosten van de mede-eigenaar die deze samenvoeging wenst uit te voeren.

Na de twee privative kavels te hebben samengevoegd is het vervolgens toegelaten deze opnieuw te verdelen, onder dezelfde voorwaarden als deze voorzien voor de samenvoeging van de kavels.

Artikel 6. Uitzicht van privative kavels.

6.1. 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 privative elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

6.2. Niets in verband met de stijl en de harmonie van het geheel der gebouwen, ook al betreft het zaken die privatief afhangen van de privative loten of particulier gemeenschappelijke delen, zal mogen gewijzigd worden tenzij door een beslissing van de betrokken algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars en/of van de deelverenigingen van mede-eigenaars, genomen bij drie vierden van de stemmen van de op de algemene vergadering aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Dit geldt namelijk voor de toegangsdeuren van de appartementen of garages, de vensters, de balkons, rolluiken, zonblindes en alle delen, die zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat de kleur of wijze van schildering betreft.

Iedere eigenaar moet tijdig en op zijn kosten zorgen voor het onderhoud van zijn privative delen, zo dat het eigendom steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen.

Inzake airco-units, schotelantennes, zonwering en zonneluifels, inzake afvalverwerking, inzake het plaatsen van camera's, en inzake reclame en publiciteit zullen de regels nader worden bepaald in het reglement van orde.

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

6.4. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

6.5. Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de

privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hier over.

6.6. Wat betreft de kavels die bestemd mogen worden voor dienstenruimtes, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep, ongeschikt aan bewoning, mits daartoe de vereiste goedkeuring werd gegeven en dit in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften, mogen de eigenaars van deze kavels aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel, voor zover de verlichting ervan de bewoners niet kunnen storen, en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

Artikel 7. Werken aan privatieve kavels.

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

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

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

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

7.3. Met het oog op toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van de beschikkingen in verband met het algemeen belang, moeten de eigenaars de syndicus of zijn aangestelde toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde lokalen.

7.4. Voor de eigenaars van de commerciële ruimtes is het toegelaten om openingen te maken in de gevels van het gebouw, dienstig voor de ventilatie van deze commerciële ruimtes.

Artikel 8. Voorschriften over het gebruik.

8.1. De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning 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.

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

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, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun

commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

8.4. Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

8.5. De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren en tijdig te verwijderen naar de daartoe voorziene afvalcontainers.

Artikel 9. 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 aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 10. Verhuring (in de mate dat dit toegelaten is door de bijzondere verkoopvoorwaarden die de respectievelijke kopers moeten naleven).

10.1. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de Algemene Afdeling van de Patrimoniumdocumentatie aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 9.

10.2. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 8 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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

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

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

10.6. 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 privative kavels eerbiedigen.

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

Artikel 11. Toezicht.

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

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

11.2. De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privative 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 privative kavel bevinden.

In het bijzonder zullen de eigenaars en bewoners van de kavels op het gelijkvloers op eerste verzoek toegang moeten verschaffen tot het toezichtsluik dat in deze kavels is voorzien voor de leidingenkoker.

Afdeling 3. Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Artikel 12. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars van privative 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 13. Toepassing van deze regel.

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

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen, noch zaken deponeren die geurhinder veroorzaken of andere voorwerpen die hinderlijk zijn voor de burens of de vereniging van mede-eigenaars.

Bij het verhuizen is het gebruik van een meubellift aan de gevel verplicht en is het gebruik van de lift in het gebouw verboden, behalve indien het gebruik van een meubellift onmogelijk is gezien de ligging van het appartement.

Voor het plaatsen van een meubellift op openbaar domein dienen desgevallend de nodige vergunningen te worden aangevraagd. Bij gebruik van de lift in het gebouw om gemelde reden, dient dit één week op voorhand aan de syndicus te worden gemeld. De syndicus

kan oordelen dat he gebruik van een meubellift aan de gevel toch mogelijk is en dit verplichten.

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.

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

Artikel 14. Nutsvoorzieningen.

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de bouwheer, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien, met inbegrip van alle eventuele vereiste afstanden van technische lokalen aan de distributienetwerkbeheerders en de vestiging van de vereiste erfdienstbaarheden met betrekking tot de nutsleidingen en doorgangen voor het technisch personeel werkende in opdracht van de distributienetbeheerders.

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, in het bijzonder volmacht aan de bouwheer voor de ondertekening van de akten waarbij de respectieve distributienetbeheerders de nodige zakelijke rechten voor de terbeschikkingstellingen van de nodige ruimten voor de gascabine en elektriciteitscabine zullen verwerven, alsook de nodige erfdienstbaarheden voor de leidingen en de doorgangen.

Ingeval van :

- toekenning van rechten en/of erfdienstbaarheden aan de nutsvoorzieningsmaatschappijen met betrekking tot lokalen of delen van het complex, thans behorende tot de algemene of particuliere gemeenschappelijke delen;
 - afstanden aan de nutsvoorzieningsmaatschappijen van lokalen of delen van het complex, thans behorende tot de algemene of particuliere gemeenschappelijke delen;
- wordt ook de syndicus uitdrukkelijk gemachtigd hiertoe de nodige onderhandse en/of notariële akten te ondertekenen, met inbegrip van het ontslaan van de hypotheekbewaarder van het nemen van ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van de akten op het hypotheekkantoor.

Voormelde volmachten en machtiging zal evenwel nooit betrekking hebben op reeds verkochte privé-eigenaren.

Artikel 15. Antenne en ontvangers.

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

Artikel 16. Onderhouds- en herstellingswerken.

16.1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken wordt uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer

ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

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

Artikel 17. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

17.2. 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.

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

Artikel 18. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

18.1. 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.

18.2. 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 4. Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

Artikel 19. Opsomming.

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

19.1. de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

19.2. de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;

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

19.4. de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;

19.5. belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;

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

Artikel 20. Bijdrage in deze lasten.

20.1. Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal: tienduizend zeshonderd negenenveertig (10.649) aandelen), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

20.2. Bijzondere verdeelsleutels

Er is geen bijzondere verdeelsleutel voor de buitenkranen van de appartementen op de vierde verdieping die aangesloten zijn op de gemeenschappelijke regenwaterput. Indien evenwel abnormaal verbruik kan worden aangetoond, kan de syndicus hiervoor een vergoeding vragen. De modaliteiten hiervan kunnen verder gespecificeerd worden in het reglement van interne orde.

Voor wat betreft de kostenverdeling van de publieke parking wordt verwezen naar artikel 10 van de voormelde hoofdsplitsingsakte.

Artikel 21. Verdeling van de lasten.

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

Artikel 22. Werk- en reservekapitaal.

22.1. Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals 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 bij de eerste verkoop van een private kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

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

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

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

22.2. Reservekapitaal

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

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

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

Artikel 23. 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 24. Overdracht van een kavel.

24.1. 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 kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

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

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.

24.2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden 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 kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht; 4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in artikel 27.1. worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaarze 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.

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

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 heeft gemaakt 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 kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

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

24.4. De kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 24.1 en 24.2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

24.5. 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 heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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 25. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

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

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

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

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

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

Artikel 26. Brandverzekering.

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

26.2. De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringswet ook de schade veroorzaakt door bliksem inslag, 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 particuliere 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.

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

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

26.4. De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een particulier 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 27. Aansprakelijkheidsverzekering.

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

27.2. Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel particuliere 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 particuliere kavel in het gebouw.

27.3. De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer, tenzij de voorlopige oplevering van de algemeen gemeenschappelijke delen reeds heeft plaatsgehad.

In dit geval wordt de eerste polis afgesloten door de syndicus.

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

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

Artikel 28. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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

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

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

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

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

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

III. ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEBRUIKSRECHTEN

Dienaangaande wordt verwezen naar de erfdienstbaarheden die zijn opgenomen in de voormelde hoofdsplitsingsakte.

IV. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. Bodemdecreet

1. wat betreft de percelen 1445/B/2, 1440/D/2, 1440/R/2 en 1440/S/2

a) De comparant verklaart dat deze percelen bij haar weten geen risicogrond zijn. 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 Bodemdecreet.

b) De comparant verklaart dat door de OVAM op 26 juni 2017 voor voormelde percelen een bodemattest werd afgeleverd respectievelijk met het kenmerk A:20170364941 – R:20170363674 (1445/B/2), A:20170364944 – R:20170363674 (1440/D/2),

A:20170364943 – R:20170363674 (1440/R/2), en A:20170364940 – R:20170363674 (1440/S/2), overeenkomstig de bepalingen van het Bodemdecreet.

De inhoud van deze bodemattesten luidt als volgt:

"2. Inhoud van het bodemattest

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen 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."

c) De comparant verklaart met betrekking tot deze percelen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan een eventuele koper, opstalhouder of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

2. wat betreft perceel 1445/H/2

a) De comparant verklaart dat dit perceel bij haar weten wel een risicogrand is.

b) De comparant verklaart dat er een bodemattest werd afgeleverd door OVAM op 26 juni 2017 in overeenstemming met artikel 101§1 van genoemd Decreet.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrand.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1. Historische verontreiniging

Volgens het bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 07.09.2009, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3. Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1. Historische verontreiniging

DATUM : 07.09.2007

TYPE : Oriënterend bodemonderzoek

TITEL : OCMW Genk Welzijns-campus, Oriënterend bodemonderzoek Weg naar As 50 en 54, B-3600 Genk (Sol 07 01 0022)

AUTEUR : Sertius CVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen 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."

c) De comparant verklaart verder met betrekking tot dit perceel dat er sedert het laatste bodemonderzoek geen risico-activiteiten meer hebben plaatsgevonden en verklaart zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan een eventuele koper, opstalhouder of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

3. wat betreft perceel 1445/R/2

a) De comparant verklaart dat dit perceel bij haar weten wel een risicogrond is.

b) De comparant verklaart dat er een bodemattest werd afgeleverd door OVAM op 26 juni 2017 in overeenstemming met artikel 101§1 van genoemd Decreet.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1. Extra informatie

Volgens het bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 14.07.2014.

2.3. Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1. Extra informatie

DATUM : 11.04.2002

TYPE : Onderzoeksverslag

TITEL : Onderzoeksrapport Oriënterend bodemonderzoek Stedelijke Academie voor Plastische Kunsten, Weg naar As 56 te Genk

AUTEUR : Amberco BVBA

DATUM : 07.09.2007

TYPE : Onderzoeksverslag

TITEL : OCMW Genk Welzijns-campus, Oriënterend bodemonderzoek Weg naar As 50 en 54, B-3600 Genk (Sol 07 01 0022)

AUTEUR : Sertius CVBA

DATUM : 14.07.2014

TYPE : Oriënterend bodemonderzoek

TITEL : Beperkte aanvulling van het oriënterend bodemonderzoek, OCMW Genk Welzijns-campus Genk

AUTEUR : Sertius CVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

2 *Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen 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."*

c) De comparant verklaart verder met betrekking tot dit perceel dat er sedert het laatste bodemonderzoek geen risico-activiteiten meer hebben plaatsgevonden en verklaart zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan een eventuele koper, opstalhouder of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. wat betreft de nieuwe perceelnummer 1552/A

a) De comparant verklaart dat er een bodemattest werd afgeleverd door OVAM op 24 april 2020 in overeenstemming met artikel 101§1 van genoemd Decreet.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicoground.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

De OVAM beschikt niet over voldoende informatie om na te gaan of verdere maatregelen noodzakelijk zijn op deze grond.

2.2.1. Extra informatie

Ingevolge kadastrale wijziging voldoet het onderzoeksverslag van 11.04.2002 niet als oriënterend bodemonderzoek voor deze grond.

Ingevolge kadastrale wijziging voldoet het onderzoeksverslag van 07.09.2007 niet als oriënterend bodemonderzoek voor deze grond.

Ingevolge kadastrale wijziging voldoet het onderzoeksverslag van 14.07.2014 niet als oriënterend bodemonderzoek voor deze grond.

2.3. Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1. Extra informatie

DATUM : 11.04.2002

TYPE : Onderzoeksverslag

TITEL : Onderzoeksrapport Oriënterend bodemonderzoek Stedelijke Academie voor Plastische Kunsten, Weg naar As 56 te Genk

AUTEUR : Amberco BVBA

DATUM : 07.09.2007

TYPE : Onderzoeksverslag

TITEL : OCMW Genk Welzijns-campus, Oriënterend bodemonderzoek Weg naar As 50 en 54, B-3600 Genk (Sol 07 01 0022)

AUTEUR : Sertius CVBA

DATUM : 14.07.2014

TYPE : Oriënterend bodemonderzoek

TITEL : Beperkte aanvulling van het oriënterend bodemonderzoek, OCMW Genk Welzijns-campus Genk

AUTEUR : Sertius CVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

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

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

b) In verband met de kadastrale wijziging heeft OVAM bij mailbericht van 5 juni 2020 het volgende laten weten :

Geachte,

Als de te verkopen kavel valt onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom (artikel 577-3 BW), dan dient u enkel via artikel 30 van het bodemdecreet na te gaan of een nieuw oriënterend bodemonderzoek noodzakelijk is voordat de overdracht kan doorgaan.

Artikel 30 van het Bodemdecreet (14/2/2009) luidt als volgt:

"In afwijking van artikel 29 en 102 moet voor de overdracht van een privaat deel van een onroerend goed dat valt onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom zoals bedoeld in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek of dat valt onder toepassing van artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek, alleen in de volgende gevallen een oriënterend bodemonderzoek worden uitgevoerd:

1° in dat privaat deel is of was een risico-inrichting gevestigd;

2° in de gemeenschappelijke delen is of was een risico-inrichting gevestigd die uitsluitend bestemd is of was voor het privaat deel.

Het oriënterend bodemonderzoek wordt uitgevoerd op initiatief en op kosten van de overdrager of desgevallend de gemandateerde."

c) De comparant verklaart dat in de privaat delen van onderhavig gebouw geen risico-inrichting is of was gevestigd, en dat in de gemeenschappelijke delen van

onderhavig gebouw geen risico-inrichting is of was gevestigd die uitsluitend bestemd is of was voor een privaat deel.

2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

a) Overeenkomstig artikel 5.2.1. van voormelde Codex, vermeldt en informeert ondergetekende notaris, dat met betrekking tot het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte een stedenbouwkundig uittreksel, zoals bepaald in artikel 5.2.7. van de voormelde Codex, werd afgeleverd door de Stad Genk op 7 april 2020, zijnde niet meer dan één jaar oud voor ondertekening van onderhavige akte.

Ondergetekende notaris verklaart volgens de afgeleverde stedenbouwkundige uittreksels:

* dat voor het onroerend goed volgende bouwvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen, of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

- RO1949/0018 : vergrotingswerken Sint-Jansziekenhuis, vergund 28/09/1949 (voor perceelnummer 1445/R/2);
- RO1955/0096 : het bouwen van een woonhuis, vergund op 14/10/1955 (voor perceelnummer 1440/S/2)
- RO1956/0061 : het oprichten van achtergebouwen, vergund op 04/05/1956 (voor perceelnummer 1440/D/2)
- RO1959/0114 : het uitbreiden en verbouwen tot een handelwoning van zijn woning, vergund op 14/08/1959 (voor perceelnummer 1440/R/2)
- RO1986/00100 : het wijzigen van een voorgevel, vergund op 04/06/1986 (voor perceelnummer 1440/S/2)
- RO1989/00216 : het oprichten van een overdekte schuilplaats, vergund op 13/06/1989 (voor perceelnummer 1445/R/2)
- RO1992/00041 : het vernieuwen van de daken van een schoolgebouw (S.H.I.V.K.V.), vergund op 04/03/1992 (voor perceelnummer 1445/R/2)
- RO2004/00444 : het herinrichten van de Welzijns-campus, vergund op 13/04/2005 (voor perceelnummer 1440/D/2, 1440/S/2 en 1445/R/2)
- RO2005/00629 : het aanleggen van een tijdelijke parking en het slopen van drie woningen, vergund op 29/09/2006 (voor de perceelnummers 1445/B/2, 1440/D/2, 1440/R/2, 1440/S/2, 1445/H/2 en 1445/B/3)
- RO2009/0541 : het vellen van struiken en bomen vergund op 30/10/2009 (voor perceelnummer 1445/R/2)
- RO2013/0568 : het slopen van de gebouwen van het voormalige Sint-Jansziekenhuis, vergund op 20/11/2013 (voor perceelnummer 1445/R/2)
- RO2015/0645 : het oprichten van de "Poort tot de Welzijns-campus Genk", bestaande uit sociale appartementen, sociale assistentiewoningen, een kantoorgebouw en een ondergrondse parkeergarage, vergund op 03/05/2016 (voor de perceelnummers 1445/B/2, 1440/D/2, 1440/R/2, 1440/S/2, 1445/R/2, 1445/H/2 en 1445/B/3)
- RO2017/0107 : het uitvoeren van infrastructuurwerken ter hoogte van de projectzone "Poort tot de Welzijns-campus Genk", aangevraagd op 22/02/2017 (voor de perceelnummers 1445/B/2, 1440/D/2, 1440/R/2, 1440/S/2, 1445/R/2, 1445/H/2 en 1445/B/3)

- RO2017/0541 en RO2017/0639 : ontwikkeling Welzijns-campus fase 2 (lopend). Partijen verklaren dat deze vergunning inmiddels werd afgeleverd.

- VVO2018/0252 : exploitatie van een gedeelde inrichting of activiteit : werf Welzijns-campus Portavida

* dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister luidt als volgt: woongebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut;

* dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel, als vermeld in titel VI (Handhaving), hoofdstuk III en IV (rechterlijke – en bestuurlijke maatregelen) VCRO, en dat er geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregelen hangende is;

* op het onroerend goed geen wettelijk voorkeurecht rust conform art. 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

* dat er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd uitgereikt;

* dat het onroerend goed geen deel uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit zoals bepaald in het decreet betreffende complexe projecten.

De comparant verklaart dat de volgende ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing zijn :

* Het gewestelijk RUP genaamd “Afbakening regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk”, identificatienummer 2.12_2_0, goedgekeurd op 20/06/2014, bestemming afbakeningszone;

* Het gemeentelijk RUP genaamd “Welzijns-campus”, identificatienummer 2.14_105_0, goedgekeurd op 23/01/2008, bestemming zie dossier;

b) Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de comparanten door de instrumenterende notaris gewezen op de inhoud van artikel 4.2.1. van voormelde Codex, hetgeen de comparanten erkennen.

c) Ondergetekende notaris heeft de comparanten tevens gewezen op de inhoud van artikel 5.2.5., 6.1.1. (strafsancties) en 6.3.1. (vernietiging) van voormeld decreet, hetgeen zij erkennen.

d) Ondergetekende notaris bevestigt dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning gebruikt wordt, mag worden opgericht op het perceel, voorwerp van deze akte, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

V. SLOTBEPALINGEN

1) Postinterventiedossier

Het postinterventiedossier zal zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars bevinden, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd.

De verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, zal minimaal betrekking moeten hebben op de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privatieve delen.

2) Keuze van woonplaats.

ledere 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 worden deze mede-eigenaars geldig bereikt op het adres van de privative kavel waarvan hij eigenaar is.

3) Kosten.

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privative kavels in dit gebouw.

4) Ontslag ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving uit welke hoofde ook.

5) Waarmerking van de burgerlijke staat

a. Op vertoon van de door de wet vereiste stukken, bevestigt de minuuthoudende notaris de juistheid van de identiteit van de comparanten.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de minuuthoudende notaris dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de comparanten overeenkomen met de gegevens vermeld in het rijksregister.

6) Recht op geschriften

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

7) Ontwerp van de akte.

1. De comparanten erkennen minstens vijf werkdagen voorafgaandelijk dezer een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben, namelijk bij mail van #

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen vervat in artikel 12 alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

3. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparant toegelicht.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Genk, op datum als voormeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten samen met mij notaris getekend.