

Rép.nr.11629  
13/05/2022  
W.D.R.T.:  
50,00 €

**STATUTEN**  
**(basisakte + reglement van mede-eigendom)**  
**stat "residentie NARCIS"**

Ten jare tweeduizend tweëntwintig.

Op dertien mei .

Voor Ons, Meester Jean Henrist, notaris met standplaats te Ronse, bestuurder van de Besloten Vennootschap "notaris Jean Henrist, notarisvennootschap", waarvan de zetel gevestigd is te Ronse, Stefaan Modest Glorieuxlaan 5, BTW BE 0840.603.780 RPR Gent afdeling Oudenaarde.

**ZIJN VERSCHENEN**

De besloten vennootschap "**ALPHA REAL ESTATE**", met maatschappelijke zetel te 9100 Sint-Niklaas, Heimolenstraat 198, BTW BE0692.797.061, rechtspersonenregister Gent afdeling Dendermonde.

Opgericht blijkens akte verleden voor geassocieerd notaris Cédric ROEGIERS te Vrasene op 21 maart 2018, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 26 maart 2018 onder nummer 18309125.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 10 van de statuten, door haar bestuurder, te weten:

De heer KERAMAT KHANKAHDANI Mehdi, geboren te Shiraz (Iran) op 24 augustus 1977, met rijksregisternummer 77.08.24-489.76, wonende te 9090 Melle, Spiegelhof 31.

Hierna genoemd "de grondeigenaar"; en

2) De besloten vennootschap "**ALPHA BUILD**", met maatschappelijke zetel te 9100 Sint-Niklaas, Heimolenstraat 198, BTW BE0702.824.386, rechtspersonenregister Gent afdeling Dendermonde.

Opgericht blijkens akte verleden voor geassocieerd notaris Cédric ROEGIERS te Vrasene op 5 september 2018, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 7 september 2018 onder nummer 18327184.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 10 van de statuten, door haar bestuurder, te weten:

De heer KERAMAT KHANKAHDANI Mehdi, geboren te Shiraz (Iran) op 24 augustus 1977, met rijksregisternummer 77.08.24-489.76, wonende te 9090 Melle, Spiegelhof 31.

Hierna genaamd “de promotor”.

Partijen sub 1) en 2) hierna samen genoemd “de partijen”.

Die Ons, Notaris, verzoeken te acteren wat volgt :

### **VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

De grondeigenaar is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed :

#### **STAD RONSE – EERSTE AFDELING**

Een perceel grond gelegen te Bredestraat 24, ten kadaster bekend volgens kadastrale legger sectie B nummers 636EP0000 en 636BP0000, met een oppervlakte volgens kadaster van 5 aren 80 centiaren.

De partijen hebben op deze grond een appartementsgebouw opgericht(of nog op te richten).

Het goed staat afgebeeld op het afbakeningsplan opgemaakt door Gregory Vanderstraeten, beëdigd landmeter, met een totale oppervlakte van 607m<sup>2</sup>.

Gezegd plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 45041-10445 en werd sedertdien niet meer gewijzigd, aldus verklaard.

Partijen vragen de overschrijving van gezegd plan in toepassing van artikel 1, 4e lid van de Hypotheekwet.

#### **EIGENDOMSOORSPRONG**

De grond behoort de grondeigenaar toe om het aangekocht te hebben jegens 1/ de naamloze vennootschap DE DOBBELEER SPARE PARTS 2/ de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BELFOCAST en 3/ de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid TEDDY & CLAIRE, bij akte verleden voor notaris Cédric Roegiers, notaris te Vrasene, met tussenkomst van notaris Jessica Tack, notaris te Ronse op vijftientwintig juni tweeduizend negentien, overgeschreven op het kantoor rechtzekerheid te Oudenaarde onder referte 69-T-12/07/2019-09092.

Bij akte verleden voor instrumenterende notaris de dato vier januari tweeduizend tweeëntwintig heeft de grondeigenaar verzaakt aan het recht van natrekking en toelating tot bouwen verleend in het voordeel van de promotor, overgeschreven op het kantoor rechtzekerheid te Oudenaarde onder referte 69-T-18/01/2022-00780

Ingevolge het voorgaande behoort het goed thans toe aan de grondeigenaar wat de grond betreft, en aan de promotor wat de opgerichte en/of op te richten constructies betreft.

## STATUTEN

### **1. Voorafgaande uiteenzetting**

De promotor zal op voorschreven goed een Residentie oprichten, begrijpende een totaal van 3 appartementen en 3 niet-overdekte parkings(staanplaatsen), met het oog op verkoop.

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

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

### **2. Stedenbouw**

A. De omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor de oprichting van de residentie werd afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen van de Stad Ronse op 2-08-2021 met gemeentelijk dossiernummer 2021/150 en dossiernummer omgevingsloket OMV\_2021084163.

De voorwaarden van de vergunning zijn als volgt :

**“BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 02-08-2021 HET VOLGENDE :**

#### **Artikel 1:**

*De aanvraag (2021/150) tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning (3 app) na afbraak van de bestaande woning, gelegen Bredestraat 24 , aangevraagd door Keramat Khankahdani Mehdi, wordt **vergund**;*

#### **Artikel 2:**

*Aan de vergunning worden volgende voorwaarden verbonden:*

*1. De werken kunnen slechts aangevangen worden:*

*a) nadat de lijnrichting ter plaatse is gecontroleerd door de zorgen van de technische*

*dienst van de stad Ronse (tel.: 055/23.27.62).*

*b) nadat een nauwkeurige staat en plaatsbeschrijving werd opgemaakt van de openbare*

*infrastructuur (verharding, boordstenen, voetpad, parkeerplaatsen en andere aanhorigheden) waarlangs de nodige materialen zullen aangevoerd worden; deze staat en plaatsbeschrijving dient voorgelegd te worden aan de technische dienst van de stad.*

*c) nadat het eventueel verlagen van de boordsteen, het eventueel aanpassen van het voetpad, het eventueel overwelden van de open gracht en het eventueel verharderen van de groenzone werd aangevraagd bij de bevoegde technische dienst van de stad Ronse (tel.: 055/23.27.59). De kosten voor deze werken zijn ten laste van de aanvrager.*

*d) nadat de nodige gegevens zijn opgevraagd omtrent de ligging van alle nutsleidingen (riolering, water, gas, elektriciteit,... enz.) bij de technische dienst van de stad Ronse of de desbetreffende nutsmaatschappijen.*

*2. Voor een inname van het openbaar domein (plaatsen van container/stelling/bouwmaterialen) dient de bouwheer of zijn aannemer een vergunning aan te vragen bij de dienst mobiliteit (signalisatie@ronse.be of 055/232.753). Deze aanvraag dient ten laatste 1 maand voor aanvang van de werken ingediend te worden.*

*3. Bij bodemverzet van grote hoeveelheden (>250 m<sup>3</sup>) dient rekening gehouden te worden met de grondverzetregels (hoofdstuk 10 van het Vlarebo).*

*4. Grondwatertafelverlaging door bronbemaling is verboden.*

*5. De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 14.07.2021 van OVAM, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden .*

*6. De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 25.06.2021 van Farys/TMVW, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.*

*7. De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 06.07.2021 van Telenet, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.*

8. De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 21.06.2021 van Proximus, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.
9. De bepalingen en voorwaarden van het brandpreventieverslag dd. 06.07.2021 van de hulpverleningszone Vlaamse Ardennen, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.
10. De bepalingen en voorwaarden van het advies dd. 14.06.2021 van de dienst mobiliteit van de stad Ronse, dat integraal deel uitmaakt van deze vergunning, dienen stipt nageleefd te worden.
11. Het private rioleringsstelsel moet voldoen aan volgende voorwaarden:
  - a) De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de stedelijke verordening inzake hemelwater (gemeenteraad 30.01.2012), goedgekeurd door de Bestendige Deputatie dd. 29.03.2012 en van kracht sinds 01.07.2012 zijn van toepassing.
  - b) Er dient een gescheiden privaat rioleringsstelsel (DWA en RWA) voorzien te worden.
  - c) Er dient een hemelwaterput voorzien te worden voor het hemelwater van de dakoppervlakken. Gezien de totale dakoppervlakte ongeveer 135,75 m<sup>2</sup> bedraagt, dient de inhoud van de regenwaterput(ten) minimaal 7000 liter te bedragen. De voorziene 15.000 liter is derwijze voldoende. Van de voorziene 15.000 liter dient maximaal hergebruikt te worden voor bv. toilet, wasmachine, schoonmaak, tuin.
  - d) Er dient een voorzuivering via een septische put voorzien te worden waarop alle WC's worden aangesloten; inhoud conform de bepalingen van de VMM.
  - e) De RWA (overloop regenwaterput of uitstroom en overloop bufferreservoir) en de DWA dienen plaatselijk tot voorbij de rooilijn te komen om dan te worden samengevoegd tot één aansluiting op de gemengde straatriolering. Gezien er nu een woning op het perceel staat moet de bestaande aansluiting gebruikt worden.
  - f) Zowel de RWA uitlaat als DWA uitlaat mogen op de rooilijn maximaal 0.50m onder het maaiveld/voetpad geplaatst worden.
  - g) Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.

*h) De specifieke voorwaarden van de technische dienst van de stad Ronse inzake de uitrusting en de voorzieningen van het algemene private rioleringsstelsel en de aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel zijn, eventueel na overleg, van toepassing.*

*Gezien de aard van de aanvraag dient voor de private riolering rekening gehouden te worden met de voornoemde elementen. Bovendien is sinds 1 juli 2011 een keuring van de private waterafvoer **verplicht** vóór de eerste ingebruikname, bij belangrijke wijzigingen, na vaststellingen van een inbreuk op de wettelijke voorschriften of bij de aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein.*

*12. De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest/Fluvius voor elektriciteit en voor aardgas, inzake “de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen” strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder.*

*13. De fundering van de nieuw op te richten voorgevel (ter hoogte van de rooilijn) en van de nieuwe gemeenschappelijke zijgevelmuren van het hoofdgebouw dienen min. 2m onder het niveau van het plaatselijk voetpad aangelegd te worden.*

*14. Het peil van de dorpels van zowel deuren als poorten op het gelijkvloers van de voorgevel mag niet meer dan 35 cm boven het gemiddelde peil van het bestaande maaiveld of het plaatselijk voetpad uitsteken. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige straathelling (langshelling) en een helling van maximum 3% vanaf de trottoirband.*

*15. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om de burgerlijke rechten van de eigenaars van aanpalende percelen en voorbijgangers niet te schaden.*

*16. Het hemelwater van de fietsenstalling dient ter plaatse opgevangen te worden en hergebruikt te worden of op het bestaand privaat rioleringsstelsel aangesloten te worden.*

*17. Bij gevelwerken (zijnde reinigingen en/of herstellingen) en/of afbraakwerken dient o.a. een globale beveiliging opgetrokken te worden die het vallen van stof en/of van steenslag naar de openbare weg en burelen tot een minimum beperkt. Bij werken die uitzonderlijk veel stof teweeg brengen zal gezorgd worden voor regelmatige bevochtiging van de werfzone.*

18. De te verbouwen gevel dient in die mate afgewerkt te worden zodat geen afbreuk gedaan wordt aan het architectonisch karakter van het geheel.

19. Alle bouwmaterialen en puin dienen op geregelde tijdstippen tijdens de werken en in elk geval onmiddellijk na het beëindigen van de werken van het terrein en/of het openbaar domein afgevoerd te worden.

20. In de niet rechtstreeks verluchtbare ruimten mogen geen warmwatertoestellen op basis van een vlam geplaatst worden indien er geen goede luchttoevoer voor de verbranding en een volwaardige afvoerbuis voor de verbrandingsgassen kan gerealiseerd worden (**CO – gevaar**) (indien in dergelijke ruimte toch een toestel moet geplaatst worden voor de warmwatervoorziening op basis van een vlam, dan moet geopteerd worden voor **een** toestel van het type C).

21. Conform het decreet, houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, goedgekeurd op 01.06.2012 en van kracht sinds 01.01.2013 moet de woning uitgerust zijn met voldoende rookmelders. Meer info:

<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/rookmelders-zijn-verplichtwoningen-om-conform-te-zijn>

22. De fietsenberging moet worden uitgevoerd in dezelfde materialen als de meergezinswoning en moet worden afgewerkt met een plat dak met een maximale hoogte van 3m.

### 23. ARCHEOLOGIE

De maatregelen in de bekrachtigde archeologienota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

### 24. BUSNUMMERS/ADRESSEN

Onderhavige aanvraag geeft aanleiding tot het ontstaan van meerdere nieuwe adressen.

Volgende adressen kunnen toegekend worden:

o **Bredestraat 24/0001**

o **Bredestraat 24/0101**

o **Bredestraat 24/0201**

De afzonderlijke busnummers voor de verschillende woonentiteiten kunnen slechts effectief in gebruik genomen worden nadat een controle ter plaatse werd doorgevoerd (nazicht van afzonderlijke tellers, postbussen en huisbellen, conform de verordening

*betreffende het toekennen van huisnummers, goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing dd. 18.10.1993) en nadat werd vastgesteld dat de werken werden uitgevoerd conform de goedgekeurde plannen.*

*De vergunninghouder zal hiertoe gehouden zijn om na het beëindigen van de werken (het oprichten van de woning) contact op te nemen met de dienst Omgeving.*

**Artikel 3:**

*Aan de vergunning worden geen lasten verbonden.”*

B. Instrumenterende Notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad waarin de goederen gelegen zijn, op 9 november 2021 :

1° dat voor de goederen geen recente omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van de vergunningen de dato :

02-08-2021 omgevingsvergunning

OMV\_2021084163

Oprichten van een meergezinswoning (3app) na afbraak van de bestaande woning.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de goederen volgens het plannenregister en volgens het stedenbouwkundig uittreksel, woongebied is en stedelijk gebied is overeenkomstig het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening kleinstedelijk gebied Ronse’ de dato 22 december 2008;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de partijen, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, te weten een rechterlijke of bestuurlijke maatregel, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht en dat voor het goed artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten niet van toepassing is;

5° dat voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;



6° dat het goed niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat het goed niet het voorwerp uitmaken van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8., §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Gezegd stedenbouwkundig uittreksel vermeldt onder meer :

*“Het onroerend goed is opgenomen in:*

*De Vlaamse inventaris van Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid, sinds 01.06.2016”.*

De partijen verklaren dat zij betreffende het goed een kopie van en voldoende toelichting over gezegd stedenbouwkundig uittreksel hebben ontvangen en ontslaan instrumenterende Notaris ervan de tekst in onderhavige akte letterlijk te hernemen.

Instrumenterende Notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De partijen verklaren dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

De partijen verklaren dat het goed niet is beschermd als monument en niet zijn gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, noch voorkomen op een ontwerp van lijst daartoe.

De partijen verklaren dat het goed niet is gelegen in een definitief beschermd landschap, noch in een voorlopig beschermd landschap.

### **3. Overstromingsgebieden**

Overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014, verklaart instrumenterende Notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten ([www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), dat naar haar weten het goed zich niet bevindt in een risicozone voor overstroming.

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018, verklaart instrumenterende Notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten ([www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), dat naar haar weten het goed zich niet bevindt in een afgebakend overstromingsgebied, een afgebakende oeverzone, een “mogelijk overstromingsgevoelig” gebied of een “effectief overstromingsgevoelig gebied”.

#### **4. Bodemdecreet**

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

De inhoud van de bodemattest voor het kadastraal nummer 636/BP0000 die door de OVAM werden afgeleverd op 23.11.2021 luidt als volgt:

##### ***"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST***

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*Extra informatie:*

*Meer informatie over de aanpak van PFAS – verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

##### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.*

##### **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

*Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.*

##### **2.2.1 Historische verontreiniging**

*Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 15.11.2018 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op [www.ovam.be/verspreidingsperceel](http://www.ovam.be/verspreidingsperceel).*

##### **2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

##### **2.3.1. GEBRUIKSADVIEZEN**

**GA1** *Door de grondverzetregeling zijn er beperkingen voor het gebruik van de uitgegraven bodem. Bij graafwerken is het*

aangewezen om maatregelen te nemen om blootstelling aan de verontreiniging te voorkomen.

## **2.4. DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

### **2.4.1 Historische verontreiniging**

**DATUM:15.11.2018**

TYPE:Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL:Gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek, Duthye-Geenens, Bredestraat 26, 9600 Ronse

AUTEUR: Saneco BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### **3 OPMERKINGEN:**

1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://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 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”.

De inhoud van de bodemattest voor het kadastraal nummer 636/EP0000 die door de OVAM werden afgeleverd op 23.11.2021 luidt als volgt:

## **2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

Extra Informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

### **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

### **2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### 3 OPMERKINGEN:

1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://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 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”.

De partijen verklaren, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermelde bodemattesten, met betrekking tot alle voormelde onroerende goederen verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de partijen te goeder trouw afgelegd werd, zullen de partijen niet tot vrijwaring gehouden zijn voor eventuele bodemverontreiniging en de schade evenals de kosten die daaruit kunnen voortvloeien.

De Notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Bodemdecreet opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd.

|                  |
|------------------|
| <b>BASISAKTE</b> |
|------------------|

Thans verklaren de partijen dat zij voornemens zijn de verschillende privatieven waaruit de residentie “NARCIS” is samengesteld, afzonderlijk te verkopen.

De partijen verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het “NARCIS” vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

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

#### **BENAMING VAN DE RESIDENTIE**

De residentie krijgt de naam “NARCIS”.

#### **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 kantoor van de Algemene Administratie van

de Patrimoniumdocumentatie, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt de naam “Vereniging van mede-eigenaars “NARCIS” te Ronse, Bredestraat 24”. Zij heeft haar zetel in het gebouw te 9600 Ronse, Bredestraat 24.

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 delen.

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.

Niettegenstaande artikel 3.86, §3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

### **AANGEHECHTE DOCUMENTEN**

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

1. de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een meergezingswoning (3app) na afbraak van de bestaande woning, afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Ronse op 02-08-2021 met gemeentelijk dossiernummer 2021/150 en dossiernummer omgevingsloket OMV\_2021084163.

2. de goedgekeurde plannen van de residentie opgesteld door Arch Buro GCV , architect, Maureen Costrop.

3. verdelingsplan opgesteld door landmeterexpert Gregory Vanderstraeten;

4. afbakelingsplan opgesteld door landmeterexpert Gregory Vanderstraeten;

5. het reglement van interne orde

Deze stedenbouwkundige vergunningen en plannen worden ondertekend door de partijen en Ons, Notaris, om mee ter registratie aangeboden te worden. De plannen worden evenwel niet ter overschrijving op het kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangeboden.

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

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten die eruit voortspuiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde stedenbouwkundige vergunning.

### **EVENTUELE WIJZIGINGEN VAN DE STATUTEN VAN MEDE-EIGENDOM**

#### 1. Voor de eerste overdracht van een privatieve kavel

De promotor verklaart zich exclusief het recht voor te behouden om de statuten van mede-eigendom of het reglement van interne orde te wijzigen voor de eerste verkoop van een privatieve kavel.

#### 2. Voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht, tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen, wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover dit door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privatieve gedeelte raakt en de verplichtingen van een of meerdere mede-eigenaars niet verzwaart. De partijen die de oorspronkelijke statuten getekend hebben, dragen de kosten voor deze wijziging. Deze partijen sturen per aangetekend schrijven naar alle andere mede-eigenaars een ontwerp van wijzigende statuten, minstens 2 maanden voor het verlijden van de akte van wijziging, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk worden vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten moet een mede-eigenaar zich tegen de voorgenomen wijziging verzetten binnen de 2 maanden volgend op de ontvangst van deze zending, door middel van een aangetekend

schrijven aan de betrokken notaris en, in voorkomend gevallen, in rechte treden. Hier wordt gepreciseerd dat deze partijen zich zullen moeten laten bijstaan, op hun kosten, door een ingenieur of een architect, die voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars zal handelen.

### 3. Andere gevallen

Na de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen of wegens alle andere oorzaken dan deze die in het punt 2) hiervoor vermeld worden, zullen de partijen het akkoord moeten verkrijgen van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, die met de vereiste meerderheid beslist.

De syndicus zal de vereniging van mede-eigenaars geldig kunnen vertegenwoordigen teneinde de beslissing van de algemene vergadering uit te voeren, zonder dat hij ten opzichte van de bevoegde ambtenaar het bewijs van zijn volmacht moet leveren.

### **MANDAAT**

De partijen, aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers :

- De heer KERAMAT, KHANKAHDANI, Mehdi, wonende te 9090 Melle, Spiegelhof 31.
- Elke medewerker van het kantoor van Jean Henrist, notaris te Ronse.

Elkeen met bevoegdheid afzonderlijk te handelen.

Wie zij gelasten om voor hen en in hun naam :

Te verkopen en/of te verhuren, het geheel of een deel van de privatieve delen van het volledig gebouw, evenals de eraan verbonden gemeenschappelijke delen.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Onderhavige statuten en aanhangsels te wijzigen en aan te passen, alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

Het verkopen, verhuren of vestigen van een recht van opstal met de elektriciteitsmaatschappij betreffende de ruimte voorzien voor de hoogspanningscabine.

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzingen en andere, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking van de verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Het geheel of een deel van de van de privatieve delen van het volledige appartementsgebouw, evenals de eraan verbonden gemeenschappelijke delen, in één of meer op elkaar volgende akten ten gunste van de bank met hypotheek te bezwaren of een volmacht tot hypotheken te tekenen teneinde de terugbetaling te waarborgen van alle bedragen die de lastgeefsters, hetzij alleen hetzij met derden, aan de bank verschuldigd zou zijn uit hoofde van alle bankverrichtingen of alle bankdiensten, afgesloten of af te sluiten, of uit hoofde van alle borgstellingen of persoonlijke zekerheden ondertekend of te ondertekenen door de lastgeefster.



Daartoe dragen de lastgeefsters de lasthebbers op, desgevallend de verbintenissen van de lastgeefsters bij authentieke akte te doen vaststellen, namelijk de sluiting van contracten van kredietopening, de intrestvoeten, de termen en voorwaarden die genoemde contracten regeren;

Daarnaast dragen de lastgeefsters de lasthebbers op desgevallend de eigendomsoorsprong vast te stellen, alle verklaringen te doen betreffende de hypothecaire toestand van de goederen en woonplaats te kiezen.

Deze opsomming is niet beperkend. De lasthebbers hebben de macht om het even welke andere bedingen en voorwaarden te bepalen die zij geschikt zouden oordelen, onder meer de afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, en daartoe alle akten te tekenen.

Ingeval één of verschillende van de hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

## **HOOFDSTUK 1. BESCHRIJVING VAN DE RESIDENTIE EN VERDELING IN PRIVÉ- EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

### **AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL**

#### **STAD RONSE – EERSTE AFDELING**

Een appartementsgebouw met aanhorigheden op en met grond, genaamd "NARCIS", Bredestraat 24, ten kadaster bekend volgens kadastrale legger sectie B, nummers 636EP0000 en 636BP0000, met een oppervlakte naar opmeting van zes are zeven centiare (6a 7ca).

Sectie B met nieuw perceelsidentificatienummer (gemene delen)B 636M4P0000

### **AFDELING 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS**

#### **Artikel 1. Omschrijving begrip kavels**

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

In het gebouw bevinden zich 3 appartementen, als volgt:

- Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich het appartement "APP. 0.1"
- Op de eerste verdieping bevinden zich het appartement "APP. 1.1"
- Op de tweede verdieping bevinden zich het appartement "APP. 2.1"

## **Artikel 2. Opsomming privatieve kavels**

### **I. Achteraan het gebouw op het einde van de tuin, uitgevend aan de Ephrem Delmottestraat**

**1. de parking "P.01"**, ten kadaster bekend ingevolge prekadastratie onder nummer B 636M4 P0008, omvattende:

in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking/staanplaats;

**2. de parking "P.02"**, ten kadaster bekend ingevolge prekadastratie onder nummer B 636M4 P0009, omvattende:

in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking/staanplaats;

**3. de parking "P.03"**, ten kadaster bekend ingevolge prekadastratie onder nummer B 636M4 P0010, omvattende:

in privatieve en exclusieve eigendom : de eigenlijke parking/staanplaats;

### **II. Op de gelijkvloerse verdieping**

**1. het appartement "APP. 0.1"**, Bredestraat 24/ bus 0001, ten kadaster bekend ingevolge prekadastratie onder nummer B 636M4P0001,B 636M4P0002,B 636M4P0005(appartement) omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : Keuken met eetplaats en zithoek, twee slaapkamers, badkamer, toilet, een berging en een tuin;

b) het privaatief en exclusief genotsrecht van het aanpalend terras op het gelijkvloers.

### **III. Op de eerste verdieping**

**1. het appartement "APP. 1.1"**, Bredestraat 24/ bus 0101, ten kadaster bekend ingevolge prekadastratie onder nummer B 636M4P0003,B 636M4P0006, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom : eetplaats, keuken en zithoek slaapkamer 1,slaapkamer 2,berging,toilet,badkamer;

b) het privaatief en exclusief genotsrecht van het aanpalend terras en het privaatief en exclusief genotsrecht van de tuinzone, aangeduid op het plan als T2.

#### **IV. Op de tweede verdieping**

**1. het appartement “APP. 2.1”**, Bredestraat 24/ bus 0201, ten kadaster bekend ingevolge prekadastratie onder nummer B 636M4P0004, B 636M4P0007, omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom : eetplaats, keuken en zithoek, 1 slaapkamer, berging, toilet, badkamer;
- b) het privaat en exclusief genotsrecht van het aanpalend terras en het privaat en exclusief genotsrecht van de tuinzone, aangeduid op het plan als T3.

#### **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, te weten:

- 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 bekleding en de bevloering van de terrassen;
- de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- zonnetenten, evenwel zonder inbreuk te doen op beslissingen van de algemene vergadering omtrent het harmonisch uitzicht van de buitengevel;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de eventuele apparaten van parlofoon 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;
  - de bellen aan de inkomdeur;
  - de brievenbussen aan de gevels of in de voortuinstrook;
- behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

## **BIJZONDERE BEPALINGEN**

### **1. Terrassen en tuinen**

Aan de terrassen en de tuinzone(T2 en T3) worden exclusieve genotsrechten toegekend.

De kosten van onderhoud van de respectievelijke tuinzones zijn ten laste van de bewoners van de gezegde privatieve eenheden.

De bekleding en de bevloering van de terrassen zijn eveneens privaat. Voor het overige zijn de terrassen (ruwbouw en afwatering) gemeenschappelijk.

De kosten van onderhoud van de terrasbekleding en de terrasbevloering, evenals de herstelling en 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 en afwatering van de terrassen en de balustrades lastens de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privaat.

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

### **2. Autostaanplaatsen**

Op de toegangsweg naar de parkings en op de manoeuvreerruimte tussen deze zijn het parkeren, het nutteloos laten draaien van de motor, het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidmakende verwittigingsystemen, verboden.

Tevens dienen de doorgangen te allen tijde vrij te zijn van ieder obstakel zodat de doorgang gewaarborgd is.

De parkeerplaatsen/autostaanplaatsen kunnen verkocht of verhuurd worden aan eigenaars van een in het gebouw gelegen privatieve kavel of aan een derde.

### **3. Toegang – Bestemming van de grond.**

De toegang tot het gebouw en de appartementen moet steeds vrij blijven en mag nooit belemmerd worden om welke reden ook, behoudens met akkoord van de syndicus voor een zo kort mogelijke

tijdspanne (bijvoorbeeld om noodzakelijke werken uit te voeren of voor een verhuizing).

De promotor houdt zich het recht voor delen van de grond een andere bestemming te geven, bijvoorbeeld het plaatsen van brievenbussen.

#### **4. Genot van de fietsenstalling/berging**

Deze fietsstalplaats is een gemeenschappelijk deel, zoals hoger vermeld. Hier wordt voor de volledigheid gesteld dat zij enkel mag gebruikt worden voor het stallen van fietsen, in al hun vormen. Bromfietsen mogen eveneens gestald worden. Doch in zover ze geen fysieke hinder vormen voor de andere fietsstalplaatsen.

### **AFDELING 3. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

#### **Artikel 4. Omschrijving begrip aandelen**

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van 2 of meer onderscheiden delen ervan. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

De gemeenschappelijke gedeelten, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeltheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars dienen, geacht te behoren tot de gemeenschappelijke delen.

#### **Artikel 5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van de residentie**

De gemeenschappelijke delen zijn dienstig voor het gebruik van alle privé-gedeelten.

Met inbegrip van alle andere zaken en elementen die aan voorgaande definitie zouden voldoen, omvat deze categorie, voor zover ze dienstig zijn voor het geheel van de residentie :

- de grond;
- de rioleringen en afvoerbuizen;
- de open infiltratievoorzieningen;
- de regenwaterputten en septische putten met hun toebehoren en controleputten;
- de aan- en afvoerleidingen van water, gas, elektriciteit, ter gemeenschappelijk gebruik;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon en andere distributiediensten, ter gemeenschappelijk gebruik;
- de berijdbare toegangswegen, met inbegrip van de funderingen;
- de bedding en de wegbekleding;
- de eventuele omheining; worden hiermee gelijkgesteld de hekken, hagen en andere afsluitingen die dezelfde rol vervullen; ook indien het privatieve genot van tuinen wordt toegekend aan een privatieve kavel, blijven de afsluitingen gemeenschappelijk; ze zijn daarenboven ook gemeenschappelijk indien zij meerdere privatieve kavels van elkaar scheiden;
- de straatverlichting;
- de groenzone voor bewoners;
- de gemeenschappelijke tuin (met privaat genot T2 en T3)
- de vuilniscontainers zone
- de gemeenschappelijke toegangsweg en manoeuvreerruimte voor de autostaanplaatsen
- de eventuele slagbomen en (wegneembare) paaltjes die toegang verschaffen tot de residentie;
- de wandelpaden;
- de wegmarkeringen; de markeringen die de bovengrondse autostaanplaatsen aflijnen.
- de betonnen constructies, alle dragende muren, zowel horizontaal en verticaal;
- de hoofdgevels;
- de terrassen en hun toebehoren, met uitzondering van de bekleding (tegels enzovoort);
- alle daken en dakbedekkingen, de groendaken;
- de dakgoten, de buizen en leidingen voor afwatering van regenwater en vuilwater alsmede de scheepput met reukafsnijder;
- alle elektriciteitsleidingen en lichtpunten die de gemeenschappelijke lokalen bedienen, alsmede eventueel de daarop betrekking hebbende elektriciteitsmeters;

- de afwateringsbuizen van lavabo's, badinrichtingen, W.C.'s, alsmede de verluchttingsinstallaties van bedoelde afwateringsleidingen, steeds echter voor zover ze gemeenschappelijk zijn aan verschillende privatieven, alle kokers, rook- en luchtkanalen, voor zover zij niet ten dienste staan van één enkele kavel;

- de leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, radio-distributie, televisiedistributie, centrale verwarming, enzovoorts, hetzij ten gemeenschappelijk gebruik, hetzij ten uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen en die zich buiten de kavels bevinden die zij bedienen;

- alle binnenverfwerk en muurbekledingen van de gemeenschappelijke lokalen;

- de parlofoon aan de inkomdeur met de nodige leidingen;

- de hydrofoor en eventuele waterverzachter;

- de vensters en vensterdeuren van gemeenschappelijke delen;

- de fietsenberging

- alle oppervlakten, ruimten en elementen als gemeenschappelijk beschreven en aldus en onder andere : de inkom, inkomhallen voor appartementen, de traphallen met trappen, de passagen, de ruimten voor tellers van elektriciteit, water en gas, verluchttingsruimten en rookluiken, de eventuele nooduitgang(en) of vluchtweg(en) met al hun bestanddelen.

Deze opsomming is in ieder geval niet beperkend en geldt slechts als voorbeeld.

#### **AFDELING 4. VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE AANDELEN.**

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

Deze worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag (zie verdelingsplan hiervoor vermeld opgesteld door landmeter Gregory Vanderstraeten, Landmeter – Expert) dat werd opgesteld door de besloten vennootschap “West Mate te Oudenaarde, vertegenwoordigd door Gregory Vanderstraeten, Landmeter – Expert, op 18 januari 2022

hetwelk na ondertekening “ne varietur” door partijen en ons, notaris, aan onderhavige akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken, en waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, kan ieder mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

### **I. Toebedeling gemeenschappelijke aandelen**

De residentie vertegenwoordigt in zijn geheel tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten).

De gemeenschappelijke aandelen worden als volgt ingedeeld:

- appartement "APP. 0.1" : 3748/10.000sten;
- appartement "APP. 1.1" : 3185/10.000sten;
- appartement "APP. 2.1" : 2768/10.000sten;
- parking "P.01" : 98/10.000sten;
- parking "P.02" : 98/10.000sten;
- parking "P.03" : 103/10.000sten;

### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

1. De juridische verdeling van het onroerend complex mag niet schaden aan zijn eenheid noch aan het normaal genotsrecht van de eigenaars van de kavels en het goed beheer en de vlotte werking van het ganse complex.

Met het oog hierop worden de delen van de residentie ten kosteloze en wederkerige titel, bezwaard met al de erfdienstbaarheden, welke noodzakelijk of nuttig kunnen zijn.

Hetgeen voorafgaat geldt namelijk onder meer :

1) voor uitzichten, die zouden kunnen bestaan vanuit een eigendom op een andere.

2) voor de doorgang van alle mogelijke kanalisaties, buizen, leidingen enzovoort, nodig of nuttig in de residentie.

Deze kanalisaties zullen aangelegd worden op de wijze vrij te bepalen door de promotor.

Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd en de eventuele daartoe horende toezichtdeksels, die technisch nodig of noodzakelijk zijn.



3) voor het ter beschikking stellen aan nutsmaatschappijen van lokalen of delen van de residentie, dienstig onder meer als gas- en elektriciteitscabine.

4) voor het recht van doorgang ten dienste van eigenaars, huurders, gebruikers van privatieven in de residentie en alle andere personen teneinde hen toegang te verschaffen naar de privatieven en gemeenschappelijke delen, zoals beschreven in deze akte.

5) voor alle erfdienstbaarheden, blijkend uit de plannen, hun uitvoering of het gebruik, welke zouden kunnen bestaan tussen privatieven en tussen deze laatste en de gemeenschappelijke delen.

De eigenaars van privatieven zullen deze erfdienstbaarheden moeten gedogen zonder enig verhaal of schadevergoeding te kunnen eisen jegens wie ook.

De aanleg en/of het onderhoud van om het even welke leidingen, met vervoermiddelen en materiaal daartoe nodig, zullen altijd moeten gedoogd worden, zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding.

## **2. Recht van door- en overgang**

De promotor vestigt eeuwigdurende erfdienstbaarheden van doorgang voor technische tussenkomsten, onderhoudswerken, vervangingen en nazichten op voorschreven goederen.

De mede-eigenaars moeten toegang verschaffen tot alle privatieven in het algemeen, tot alle autostaanplaatsen, gebouwen, trappen. Zij zullen toegang moeten verschaffen langs de gemeenschappelijke delen of eventueel langs hun privatieve delen.

De doorgangen moeten steeds toegankelijk gehouden worden.

Dit geldt onder meer voor alle leidingen, buizen, verluchtingen, kokers, schouwen en geleidingen van elke aard, nodig tot de uitvoering, de afwerking, de herstelling, het onderhoud en het nazicht van hoger, lager of op hetzelfde niveau gelegen lokalen.

Dit geldt tevens voor herstellingen, onderhoud en reiniging van riolen en septische putten.

# **REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

## **HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING**

### **Artikel 1. - Definitie en draagwijdte**

Onderhavig reglement van mede-eigendom bevat meer bepaald:

- de beschrijving van de rechten en plichten van elke mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en gemene delen,

- de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling der lasten, alsook de bepalingen en sancties betreffende de betaling van de lasten,

- de bepalingen betreffende de verzekeringen.

De voorschriften die daaruit kunnen voortvloeien gelden voor alle eigenaars of houders van zakelijke en persoonlijke rechten, tegenwoordig of toekomstig; zij zijn bijgevolg onveranderlijk en kunnen enkel gewijzigd worden mits naleving van de door de wet voorziene meerderheden; zij zullen tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving van de onderhavige statuten.

Deze bepalingen kunnen eveneens tegengeworpen worden door diegenen tegen wie zij tegenstelbaar zijn en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom onder de hierna voorziene voorwaarden.

## **HOOFDSTUK II.- BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN Plichten VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMENE DELEN**

### Artikel 2. - Bestemming van de privatieve kavels

De privatieve kavels zijn in beginsel uitsluitend bestemd voor het in de basisakte vermelde gebruik.

De appartementen zijn in beginsel uitsluitend voor bewoning bestemd.

Het uitoefenen, onder de uitsluitende aansprakelijkheid van de eigenaar van een privatieve kavel, van een vrij beroep of een beroepsactiviteit in de dienstensector moet, desgevallend, onderworpen zijn aan een voorafgaande toelating van de bevoegde administratieve overheden, waarvan de syndicus bij aangetekend schrijven en per mail op de hoogte wordt gebracht, minstens 15 dagen vóór de aanvang van deze beroepsactiviteit.

Een inbreuk op deze verwittigingsplicht kan aanleiding geven tot een boete die door de algemene vergadering bepaald wordt.

### Artikel 3. - Genot van de privatieve delen

#### *a) Principes*

Iedere mede-eigenaar en bewoner heeft het genotsrecht en het recht te beschikken over zijn privélokalen binnen de perken bepaald bij huidig reglement en het reglement van interne orde, op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars en bewoners niet te schaden en niets te ondernemen dat de stevigheid en de isolatie van het gebouw in gevaar kan brengen.

De mede-eigenaars en bewoners mogen op geen enkele manier schade toebrengen aan het gemeenschappelijk goed, behoudens datgene wat in onderhavig reglement wordt bepaald. Zij moeten het gemeenschappelijk domein gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate waarin dit verenigbaar is met het recht van de andere mede-eigenaars en bewoners.

De mede-eigenaars en andere bewoners van het gebouw moeten het gebouw steeds bewonen volgens het juridisch begrip van een "goede huisvader".

De bewoners moeten erover waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik verstoord wordt door hun toedoen, of dat van de personen in hun dienst of van hun bezoekers.

Druisen meer bepaald tegen deze stelregels in: het feit dat een eigenaar of bewoner van een privatieve kavel, op welke wijze ook de gemene delen, bestemd voor het gebruik van alle of een deel van de mede-eigenaars belemmert en er huishoudelijke werken verricht zoals, meer bepaald, het kloppen en borstelen van tapijten, beddengoed en kledingstukken, het ophangen van was en het reinigen van meubelen of gereedschap. Er mag in de gemene delen geen enkel voorwerp geplaatst worden, behoudens toelating van de syndicus.

De eigenaars en bewoners moeten op de best mogelijke wijze het geluid temperen en alle lawaai vermijden dat buiten hun kavel gehoord kan worden tussen tweeëntwintig uur en acht uur 's ochtends.

Zij moeten geschikte huishoudtoestellen gebruiken. Indien er in het gebouw gebruik wordt gemaakt van elektrische toestellen die interferentie veroorzaken, moeten zij uitgerust zijn met voorzieningen die deze interferentie dempen teneinde de radio- of andere ontvangst niet te storen.

Er mag in de privatieve delen geen enkele motor geïnstalleerd worden, met uitzondering van de kleine motoren die de huishoudtoestellen aandrijven.

Voor zover zij de mede-eigendom aangaan, mogen de uitvoering van huishoudelijke werken, de leveringen van bestellingen en andere bezigheden van de eigenaars of bewoners de andere bewoners niet schaden en zijn zij onderworpen aan de voorschriften van het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.

Geen enkele gedoogzaamheid of toelating kan, hoelang die ook duurt, een verworven recht worden.

*b) Toegang tot het dak*

De toegang tot het dak is verboden, behalve om over te gaan tot het onderhoud en tot de herstelling van het dakwerk. Er mag op die plaats geen enkel voorwerp geplaatst worden, onverminderd hetgeen hierboven gezegd omtrent de zonnepanelen en uitgezonderd andersluidende beslissing van de algemene vergadering die beslist met een meerderheid van twee/derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

*c) Binnenindeling van de lokalen*

Iedereen kan naar eigen keuze de binnenindeling van zijn lokalen wijzigen, onder zijn verantwoordelijkheid voor de verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en nadelen die er het gevolg van zouden zijn voor de gemene delen en de ruimten van de andere eigenaars.

Het is de eigenaars en bewoners verboden, zelfs binnen hun privéruimten, een wijziging aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, zonder het akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een twee/derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

*d) Werken in de privatieve kavels*

Het staat iedere mede-eigenaar vrij in de privatieve delen, op zijn eigen risico, met schriftelijke voorafgaande toestemming van een door de syndicus erkende architect en onder zijn verantwoordelijkheid, naargelang het hem schikt alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren die niet van die aard zijn dat zij zijn onmiddellijke burens of de andere mede-eigenaars zouden schaden of storen of de stevigheid, de hygiëne of de veiligheid van het gebouw in gevaar zouden brengen.

*e) Bijzondere installaties*

De eigenaars kunnen draadloze telefoontoestellen, televisietoestellen of computers plaatsen, maar ze moeten zich daarbij gedragen naar het reglement van interne orde.

De bel van de telefoon moet op die wijze geplaatst worden dat zij de bewoners van de naburige privatieve ruimten niet stoort. De bedrading mag niet langs de gevels van het gebouw lopen.

*f) Het intrekken - Verhuizen*

Het intrekken, het verhuizen en het vervoer van meubels, van zware en omvangrijke stukken, moeten gebeuren volgens de aanwijzingen in te winnen bij de syndicus, die bovendien ten minste 5 werkdagen op voorhand verwittigd moet worden. Zij geven aanleiding tot een vergoeding waarvan het bedrag wordt bepaald door de algemene vergadering die beslist met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Iedere beschadiging veroorzaakt aan de gemene delen van het gebouw, wordt aangerekend aan de mede-eigenaar die dit vervoer zal hebben laten uitvoeren.

*g) Het niet-handelen van een mede-eigenaar*

Ingeval een eigenaar nalaat de nodige werken aan zijn privatieve kavel uit te voeren en hij door niet te handelen de andere privatieve kavels of gemene delen, aan enige schade of nadeel blootstelt, heeft de syndicus alle bevoegdheid om op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar, ambtshalve tot de dringende herstellingen in zijn privatieve ruimten te doen overgaan.

Artikel 4. - Grenzen van het genot van de privatieve delen

*a) Harmonisch geheel*

Niets wat de stijl en de harmonie van het gebouw betreft, zelfs indien het zaken betreft die uitsluitend van privatieve kavels afhangen, mag worden gewijzigd, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van twee/derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en bovendien, voor zover het de architectuur van de straatgevels betreft, met het akkoord van een architect aangesteld door de algemene vergadering die beslist bij absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, of bij hoogdringendheid door de syndicus.

De werken met betrekking tot de privé-zaken waarvan het onderhoud belang heeft voor de eenvormigheid van het gebouw moeten door elke eigenaar tijdig uitgevoerd worden, opdat het gebouw er goed verzorgd en onderhouden zou blijven uitzien.

De mede-eigenaars en bewoners mogen aan de vensters, de gevels en balkons geen uithangborden, reclames, meubels, wasgoed, schotelantennes of enige andere voorwerpen plaatsen met uitzondering van tuinmeubelen.

*b) Vensters, openslaande deuren, balkondeuren, ramen en ruiten, luiken en zonneblinden*

De vervanging van de vensters, openslaande deuren, ramen en ruiten, luiken en zonneblinden vormt een privatieve last van elke privatieve kavel.

Indien de eigenaar of bewoner gordijnen of zonneschermen wenst te plaatsen, dient dit te gebeuren volgens het model en kleur te bepalen door de architect of de algemene vergadering.

Om niettemin de perfecte harmonie van het gebouw te verzekeren:

- zorgt de mede-eigendom voor de schilderwerken aan de vensters, openslaande deuren en ramen en deze vormen dan ook een gemene last.

Deze werken zullen echter niet worden uitgevoerd aan vensters, openslaande deuren of ramen van een privatieve kavel die op kosten van de betrokken mede-eigenaar werden geschilderd gedurende de 2 jaar die de beslissing van de algemene vergadering voorafgaan. Hetzelfde geldt indien de ramen vervangen werden door ramen in een materiaal dat niet geschilderd moet worden, onverminderd alle administratieve vergunningen. In die gevallen zal de betrokken mede-eigenaar niet moeten delen in die kosten.

- de stijl van de vensters, openslaande deuren en ramen, evenals de kleur van de verf kunnen slechts gewijzigd worden mits het akkoord van de algemene vergadering, die beslist met een meerderheid van twee/derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

*c) Terrassen en balkons*

Op elke eigenaar rust de verplichting de bekleding en de waterafvoer van de terrassen en balkons zo te onderhouden dat een normale afvoer mogelijk is.

De eigenaar heeft daarom nog niet het recht dat balkon of dat terras om te vormen noch het recht om dat balkon of terras te bedekken.

Het terras of het balkon kan niet afgescheiden worden van de privatieve kavel waaraan het verbonden is.

Het is verboden voor de gerechtigde om er welke voorwerpen dan ook te plaatsen en op te bergen – met uitzondering van tuinmeubelen – en er aanplantingen te doen.

*d) Tuin voor privaat gebruik( eventueel voor in de toekomst)*

Er wordt uitdrukkelijk verduidelijkt dat:

1° de onteigeningsvergoeding met betrekking tot het gedeelte van de grond getroffen door een uitsluitend gebruik aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt;

2° de vergoeding voor de afstand van gemeenschap verschuldigd door een buur aan de vereniging van mede-eigenaars gestort toekomt;

3° het uitsluitend gebruiksrecht niet afgesplitst kan worden van de privatieve kavel waaraan het verbonden is.

#### *e) Publiciteit*

Het is verboden, uitgezonderd mits bijzondere toestemming van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met twee/derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, op het gebouw publiciteit te maken.

Er mag geen enkel opschrift worden aangebracht aan de vensters van de verdiepingen, noch op de buitendeuren en -muren, noch op de trappen, halls en doorgangen.

Het is toegelaten om op of naast de inkomdeur van de privatieve kavels een plaat met de aanduiding van de naam van de bewoner en eventueel zijn beroep aan te brengen, naar het model goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars, die beslist met een volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

In elke inkomhal beschikt elk der bewoners over een brievenbus waarop de naam en het beroep van de titularis vermeld mogen worden alsook het busnummer; deze opschriften moeten beantwoorden aan het model dat bepaald werd door de algemene vergadering, die beslist met een volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

#### *f) Verhuring*

De mede-eigenaar kan zijn privatieve eigendom verhuren; hij is alleen aansprakelijk voor zijn huurder alsmede voor elke gebeurlijke bewoner en hij alleen heeft in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar, stemrecht zonder zijn recht te kunnen overdragen aan zijn huurder of bewoner, tenzij deze behoorlijk en schriftelijk gemachtigd zou zijn.

De verhuring of de bewoning mag slechts toegestaan worden aan personen van onbetwiste achterswaardigheid.

De toegestane huurcontracten zullen de verbintenissen bevatten van de huurders om het gebouw te bewonen overeenkomstig de

voorschriften van onderhavig reglement en van het reglement van interne orde, waarvan zij erkennen kennis genomen te hebben.

Dezelfde verplichtingen rusten op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

De eigenaars moeten hun bewoners verplichten hun huurrisico's en hun aansprakelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burens voldoende te verzekeren.

De syndicus brengt de huurders en de bewoners op de hoogte van de wijzigingen aan huidig reglement, aan het reglement van interne orde, alsook van de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering die hen kunnen aanbelangen.

Bij niet naleving van onderhavige statuten en het reglement van interne orde door een huurder, zijn onderhuurder of huurovernehmer of door iedere andere bewoner, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus, ertoe gehouden de huurverbreking aan te vragen teneinde een einde te stellen aan de bewoning.

#### *h) autostaanplaatsen*

De autostaanplaatsen kunnen enkel worden bestemd voor privégebruik, met uitsluiting van alle commerciële of industriële voertuigen en van alle openbare garages.

Zij kunnen worden verkocht en/of verhuurd aan personen die geen eigenaar of bewoner zijn in de residentie.

Geen enkele herstellingswerkplaats, geen enkele opslagplaats van benzine of andere ontvlambare stoffen zal er kunnen in ondergebracht worden.

De autostaanplaatsen moeten gebruikt worden met zo weinig mogelijk ongemakken voor alle mede-eigenaars.

Het is verboden te stationeren in de berijdbare ingang en de manoeuvreerruimten teneinde de manoeuvres van het buiten- en binnenrijden niet te hinderen.

De gebruikers moeten alle reglementen naleven waartoe door de algemene vergadering of door de syndicus beslist werd in verband met de bewegwijzering waarmee de toegangen naar de kelderverdieping zouden zijn uitgerust.

Het is aan de eigenaars van de autostaanplaatsen verboden deze af te sluiten, te wijzigen of te verplaatsen, behoudens beslissing van de algemene vergadering die beslist met een meerderheid van vier/vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.



*i) Dieren*

Bij wijze van louter gedogen is het de bewoners toegelaten in het gebouw vissen, honden, katten, hamsters en vogels in een kooi te houden.

Indien het dier de oorzaak zou zijn van hinder door lawaai, reuk of op een andere wijze, kan de gunst ingetrokken worden voor het dier in kwestie bij beslissing van de syndicus. In het geval dat de gunst ingetrokken wordt, is de overtreder die zich niet naar deze beslissing schikt verplicht tot het betalen van een som die op voorhand wordt bepaald door de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, bij wijze van schadevergoeding, onverminderd alle sancties die via gerechtelijke weg uitgevaardigd moeten worden. De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars beslist over de bestemming van deze som.

*j) Inlichtingen voor de syndicus*

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars licht de syndicus onverwijld in over zijn adreswijzigingen of over wijzigingen die zich voordeden in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel.

*k) Verbod op opslag van gevaarlijke en andere stoffen*

In het gebouw mogen geen gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke producten opgeslagen worden, behoudens uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering die beslist met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en, desgevallend, de administratieve toelatingen.

Zelfs indien zij deze toelating gekregen hebben, zullen zij die over een dergelijke opslagplaats voor hun persoonlijk gebruik wensen te beschikken alleen de daaruit voortvloeiende bijkomende kosten moeten dragen, waaronder de bijkomende verzekeringspremies tegen de risico's van brand en ontploffing die door de verzwaring van de risico's veroorzaakt zijn.

Artikel 5. – Verbouwingen – Wijzigingen van de gemeenschappelijke en privatieve delen

*a) Wijzigingen van de gemene delen uitgevoerd door een mede-eigenaar, door de vereniging van mede-eigenaars of door een nutsoperator*

In het geval van §1 van het artikel 3.82 van het Burgerlijk Wetboek, staat het elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van de andere mede-eigenaars geen afbreuk doet.

In het geval van §2 van zelfde artikel, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperators het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens 2 maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending en, indien mogelijk, een kopie per mail, waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf de werken uit te voeren, die, in het algemeen de optimalisatie van de infrastructuur voor energie, water of telecommunicatie ten doel hebben, in welk geval zij op de in artikel 3.82 van het Burgerlijk Wetboek vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken uitgevoerd door de mede-eigenaar of vereniging van mede-eigenaars moeten dan een aanvang nemen binnen zes maanden na ontvangst van de in onderhavige alinea vermelde zending.

Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen 2 maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties :

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die de minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Indien het gaat om het doorboren van dragende of tussenmuren, of van wijzigingen aan het geraamte uit gewapend beton, mogen de werken slechts uitgevoerd worden onder het toezicht van een architect of van een ingenieur, of, bij hun ontstentenis, van iedere andere technicus aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissend met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De aan de architect, ingenieur of technicus verschuldigde honoraria, alsook de andere kosten vallen ten laste van de diegene die de werken doet uitvoeren.

#### *b) Wijzigingen van de privatieve delen*

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 2 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 privatieve 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 2 privatieve kavels te hebben samengevoegd is het vervolgens toegelaten deze opnieuw te verdelen, onder dezelfde voorwaarden als deze voorzien voor de samenvoeging van de kavels.

### **HOOFDSTUK III - WERKEN, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD**

#### Artikel 6. - Algemeen

De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken worden gedragen door de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende bepaling in de statuten.

#### Artikel 7. - Soort van herstellingen en werken

De werken worden ingedeeld in twee categorieën:

- bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer;
- andere herstellingen of werken.

#### Artikel 8. - Bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer

De syndicus heeft het volle recht de werken met een bewarende aard uit te voeren, zonder daarom toestemming te moeten vragen aan de algemene vergadering. De mede-eigenaars kunnen zich er nooit tegen verzetten.

Worden gelijkgesteld met bewarende maatregelen: alle werken nodig voor het normale onderhoud en strekkend tot het behoud van het goed zoals deze vermeld worden in de "Praktische gids voor het onderhoud van gebouwen" (W.T.C.B.) waarvan de laatste uitgave in aanmerking genomen moet worden.

#### Artikel 9. - Andere herstellingen en werken

Deze werken kunnen aangevraagd worden door de syndicus of door de mede-eigenaars die samen minstens een vierde van de

aandelen in de gemene delen bezitten. Zij zullen aan de eerstvolgende algemene vergadering worden voorgelegd.

Over deze werken kan slechts worden beslist met een twee/derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, met uitzondering van de door de wet opgelegde werken, bewarende werken en werken van voorlopig beheer, waarover beslist kan worden met absolute meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd de bewarende maatregelen of daden van voorlopig beheer die tot de bevoegdheid van de syndicus behoren.

#### Artikel 10. - Erfdienstbaarheden betreffende de werken

Wanneer de syndicus het nodig acht, moeten de mede-eigenaars toegang verlenen via hun privatieve kavels (al dan niet bewoond) voor alle nazichten, herstellingen, onderhoud en reiniging van de gemene delen; hetzelfde geldt voor de eventuele nazichten van de privéleidingen, zo dit onderzoek door de syndicus nodig wordt geacht.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding, toegang verlenen tot hun privatieve kavel aan de architecten, aannemers en andere vaklui, uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemene delen of aan de privatieve delen die aan andere mede-eigenaars toebehoren, waarbij het voor zichzelf spreekt dat de werken met spoed en netjes moeten worden uitgevoerd.

Behoudens indien het gaat om dringende herstellingen, kan deze toegang niet geëist worden van 1 juli tot 31 augustus.

De mede-eigenaars moeten zonder schadevergoeding de ongemakken dragen voortvloeiend uit de herstellingen aan de gemene delen, die beslist werden volgens de hierboven omschreven regels, welke er ook de duur moge van zijn.

De mede-eigenaars dienen eveneens, zonder aanspraak te kunnen maken op een schadevergoeding, gedurende de ganse duur der werken, de ongemakken te dragen van een tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke diensten bij de werken aan de gemeenschappelijke of privatieve delen van het gebouw.

De vaklui moeten toegang krijgen tot de gedeelten waar voornoemde werken moeten worden uitgevoerd en de te gebruiken materialen zullen dus gedurende heel die periode vervoerd kunnen worden in de gemene delen van het gebouw.

Wanneer een mede-eigenaar werken van een zekere omvang laat uitvoeren, kan de syndicus eisen dat buiten een goederenlift zou

worden opgesteld, met toegang voor de arbeiders bij middel van een ladder en stellingen.

De plaatsen voor de opslag van de materialen, het gereedschap of andere zullen strikt door de syndicus afgebakend worden.

De eigenaar die aansprakelijk is voor de werken zal ertoe gehouden zijn de voornoemde plaats en haar omgeving in perfecte staat te herstellen; indien hij daarmee in gebreke blijft, waarbij de termijn om dit te doen nu reeds op maximum acht dagen wordt bepaald, zal de syndicus het recht hebben ambtshalve en op kosten van de betrokken mede-eigenaar te doen overgaan tot de nodige werken, zonder dat een ingebrekestelling nodig is.

#### Artikel 11. - Schoonmaak

De schoonmaakdienst voor de gemene delen en de verwijdering van het huishoudelijk afval wordt toevertrouwd aan de zorgen van de syndicus, overeenkomstig de bevoegdheden en verplichtingen die hem zijn toegefallen volgens de wet, het onderhavig reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de administratieve overheden.

Het onderhoudspersoneel is belast met de schoonmaak van de gemene delen.

In geval van afwezigheid of het in gebreke blijven van dat personeel, zal de syndicus alle initiatieven nemen om in de vervanging te voorzien en zo een perfecte staat van netheid van de gemene delen te verzekeren, en meer bepaald van het trottoir, de toegang, de hall, het trappenhuis, de doorrit naar de autostandplaatsen, de kelder, het bijgebouw.

### **HOOFDSTUK IV - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN**

#### Artikel 12. - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten, taksen en lasten betreffende de gemeenschappelijke delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van de residentie, onverminderd hetgeen hierna gezegd.

#### Artikel 13. - Verwarming

Elke privatieve kavel beschikt over een individuele verwarmingsketel die voor zijn verwarming bestemd is; de kosten die

daaruit voortvloeien zijn uitsluitend ten laste van zijn eigenaar of bewoner.

#### Artikel 14. - Water

Elke privatieve kavel is voorzien van een eigen teller die het waterverbruik van zijn bewoners opneemt.

De verbruikskosten die eraan verbonden zijn, worden uitsluitend en volledig door zijn eigenaar of bewoner gedragen.

Het waterverbruik voor gemeenschappelijk gebruik en voor verbruik dat niet vernoemd wordt in de eerste alinea, wordt door een specifieke meter gemeten. De kosten van dit verbruik en van de huur van de meter worden verdeeld tussen de eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

#### Artikel 15. - Elektriciteit

Het gebouw is voorzien van meter(s) voor de verlichting van de gemene delen. Het totale door deze meter(s) geregistreerde verbruik, alsook de huur van de meter(s), vormen een gemeenschappelijke last die verdeeld zal worden naar verhouding van de aandelen die elke eigenaar in de gemene delen bezit.

Elke privatieve kavel is uitgerust met een meter die de door de bewoners verbruikte hoeveelheid elektriciteit registreert. De huur van de meters en de desbetreffende verbruikskosten worden uitsluitend en volledig door deze eigenaars of bewoners gedragen.

#### Artikel 16. - Belastingen

Tenzij de belastingen betreffende het gebouw door de administratieve overheid rechtstreeks gevestigd worden op elke privé-eigendom, zullen deze belastingen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het gebouw.

#### Artikel 17. - Lasten – of verhoging van de lasten – te wijten aan het toedoen van een mede-eigenaar

Het schilderen van de buitenkant van de portaaldeuren is een gemeenschappelijke last. Maar de kosten die voortvloeien uit de herstelling van een beschadiging veroorzaakt door de bewoner zijn te zijnen laste of, bij gebrek aan betaling, ten laste van de eigenaar van de betrokken privatieve kavel.

Zo ook moeten de kosten die door de mede-eigendom zouden zijn opgelopen voor de terrassen en balkons van een privatieve kavel terugbetaald worden door de betrokken eigenaar indien het vaststaat dat de veroorzaakte schade aan zijn toedoen te wijten is.

Ingeval een mede-eigenaar of zijn huurder of bewoner de lasten van mede-eigendom zou verhogen door zijn toedoen, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

#### Artikel 18. - Ontvangsten ten voordele van de gemene delen

Indien er ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van de gemene delen, zullen zij verworven zijn voor de vereniging van mede-eigenaars, die over de bestemming ervan zal beslissen.

#### Artikel 19. - Wijziging van de verdeling van de lasten

De algemene vergadering beslissend met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan beslissen de verdeling van de gemeenschappelijke lasten te wijzigen.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze hem persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist geworden is ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Indien de nieuwe verdeling gevolgen heeft die de datum van de beslissing van de algemene vergadering of van het in kracht van gewijsde gegane vonnis voorafgaan, zal de syndicus, binnen de maand die daarop volgt, een nieuwe afrekening moeten opmaken, zonder dat deze afrekening verder dan 5 jaar in de tijd kan teruggaan.

Deze afrekening zal met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars moeten worden goedgekeurd door de algemene vergadering bijeengeroepen door toedoen van de syndicus binnen de 2 maanden volgend op die beslissing.

Deze afrekening zal de sommen bevatten die moeten terugbetaald worden aan iedere mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten naar beneden toe herzien werden, en deze die moeten betaald worden door elke mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten naar boven toe herzien werden.

Deze betalingen zullen zonder interest moeten gebeuren binnen de vijf maanden volgend op de algemene vergadering die deze afrekening heeft goedgekeurd.

De schuldvordering of schuld waarvan hiervoor sprake wordt beschouwd verjaard te zijn voor de periode die de 5 jaar vóór de



beslissing van de algemene vergadering of het in kracht van gewijsde gegane vonnis, dat de wijziging van de verdeling van de algemene lasten uitspreekt, overtreft.

In geval van overdracht van een kavel zal de schuldvordering of de schuld waarvan hiervoor sprake *pro rata temporis* ten goede komen of gedragen worden door de overdrager en de verkrijger. De datum waarmee rekening moet gehouden worden zal de dag zijn waarop de overdracht vaste datum kreeg.

#### Artikel 20. - Overdracht van een kavel

##### *a) Verplichtingen die de overdracht van de eigendom van een kavel voorafgaan*

In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van 15 dagen

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, waarvan hierna sprake;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de door het artikel 3.94 §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie;

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

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

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige 3 jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige 2 jaar;

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

De notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, stelt de partijen in kennis van het verzuim van de syndicus indien hij nalaat volledig of gedeeltelijk te antwoorden binnen de 15 dagen na het verzoek.

*b) Verplichtingen van de notaris die de ondertekening van de authentieke akte voorafgaan*

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, is de instrumenterende notaris ertoe gehouden, bij aangetekende brief, de syndicus te verzoeken hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in het punt a) hiervoor bedoelde informatie:

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

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

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

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 de betaling heeft gevraagd.

Indien de nieuwe mede-eigenaar nog niet in het bezit is van de in punt a) van onderhavig artikel vermelde documenten en de onderhandse overeenkomst hun ontvangst door hem niet vermeldt, verzoekt de notaris de syndicus per aangetekende brief hem deze binnen de 30 dagen volgend op zijn verzoek te bezorgen.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar. Indien de syndicus niet antwoordt binnen 30 dagen na het verzoek bedoeld in punt b) van onderhavig artikel, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

*c) Verplichting tot de schuld – bij de ondertekening van de authentieke akte – Verdeling van de lasten*

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in punt *b)* van onderhavig artikel onder de nummers 1°, 2°, 3° en 4° vermelde schulden; hij draagt de gewone lasten vanaf de dag waarop hij gebruik van de gemene delen kan maken.

Bij een overdracht van het eigendomsrecht is de nieuwe mede-eigenaar evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinzet 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, als hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

Ingeval van overgang van de eigendom van een privaat kavel:

1° is de uittreedende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittreedende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

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 gemene delen en de beheerskosten;

2° het aandeel van de uittreedende mede-eigenaar in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging, ongeacht een overeenkomst van de partijen betreffende de terugbetaling door de overnemer aan de overdrager van een bedrag dat gelijk is aan dat aandeel of aan een deel ervan.

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

3° de schuldvorderingen ontstaan na de datum van de overgang van een kavel ingevolge een procedure ingesteld vóór

deze datum behoren de vereniging van mede-eigenaars toe. De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist soeverein met absolute meerderheid over de bestemming ervan.

Voor de periodieke lasten die jaarlijks afgesloten worden, zal de afrekening forfaitair worden opgemaakt zowel ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars als tussen de partijen op basis van het vorig boekjaar.

*d) Verplichtingen van de notaris na de ondertekening van de authentieke akte*

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing onder levenden van de eigendom van een kavel of van verdeling onder levenden van het eigendomsrecht op een kavel, deelt de instrumenterende notaris binnen 30 dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de authentieke akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel, de identiteit en het huidige, en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangesteld overeenkomstig artikel 3.87, §1, alinea 2 van het Burgerlijk wetboek.

*e) Kosten betreffende het meedelen van informatie*

Alle kosten die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit het meedelen van de informatie bedoeld in de punten *a)*, *b)* en *d)* van huidig artikel zullen gedragen worden door de uittredende mede-eigenaar.

*f) Achterstallen op lasten*

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94, §§ 1 tot 3 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de eerder ingeschreven bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een overdracht van schuldvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen 3 werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen 20 werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen, onder voorbehoud van het punt g) hierna.

*g) Voorrecht*

De vereniging van mede-eigenaars beschikt over een onroerend voorrecht op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit onroerend voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang in, zonder verplichting tot inschrijving, na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten.

De syndicus zal ervoor moeten zorgen dat de optredende notaris wordt ingelicht over alle bijgewerkte versies van de afrekening van de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde lasten.

Bij de overdracht van een kavel moet de syndicus alle verplichtingen vervullen die voortvloeien uit de artikelen 3.94 en 3.95 van het Burgerlijk Wetboek. Hij zal bovendien ofwel aan de uittredende mede-eigenaar, ofwel aan de optredende notaris, binnen 3 dagen volgend op het verzoek, een attest moeten afleveren dat bevestigt dat alle door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn. Daaruit volgt dat de vereniging van mede-eigenaars zich niet meer zal kunnen beroepen op het onroerend voorrecht bedoeld in het artikel 27, 7° van de hypotheekwet.

Wanneer de syndicus bij de overdracht van een kavel alle of een deel van zijn verplichtingen voortvloeiend uit de artikelen 3.94 en 3.95 van het Burgerlijk Wetboek en uit onderhavig reglement van mede-eigendom niet vervult, zal hij aansprakelijk worden gesteld voor de betaling van alle door de uittredende mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde achterstallen, onverminderd elk verhaal dat hij tegen de uittredende mede-eigenaar zou kunnen hebben. In dat geval zal de vereniging van mede-eigenaars over geen enkel recht beschikken dat de nieuwe mede-eigenaar zou kunnen schaden.

Artikel 21. - Werkkapitaal

Ter betaling van de lopende uitgaven van de mede-eigendom, zal iedere eigenaar van een privatieve kavel een provisie betalen gelijk aan de geschatte uitgaven over een periode van drie maanden in functie van het aantal aandelen dat hij bezit in de gemene delen van het gebouw.

De syndicus zorgt voor het opvragen van deze permanente provisie aan elke eigenaar van een privatieve kavel en vormt aldus het werkkapitaal voor het beheer van het gebouw.

Het bedrag van deze provisie wordt op basis van een evaluatie bepaald door de algemene vergadering en opgevraagd door de syndicus; het bedrag is opeisbaar ten laatste op de dag van de inbezitneming van elk privaatief element.

Het staat de promotor nochtans vrij het eerste voorschot voor de gemeenschappelijke lasten aan de koper van elke privatieve kavel te vragen bij de ondertekening van zijn authentieke koopakte.

#### Artikel 22. - Gewoon reservekapitaal - Bijzondere reservekapitalen

Ingeval van uitzonderlijke uitgaven, meer bepaald voor de uitvoering van belangrijke werken, zal de syndicus een aanvullende provisie kunnen vragen waarvan het bedrag bepaald wordt door de algemene vergadering met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van 5 jaar na de 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.

Die bedragen, met inbegrip van het werkkapitaal, moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en afzonderlijke rekeningen voor de reservekapitalen; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

De algemene vergadering kan nadien beslissen over bijzondere schikkingen in verband met het beheer van dit reservekapitaal, onverminderd de aan de syndicus opgelegde wettelijke verplichtingen.

Artikel 23. – Hoofdelijkheid - Betaling van de gemeenschappelijke lasten

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten.

Onverminderd artikel 3.92, §5 van het Burgerlijk Wetboek kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3.87, §6 van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang het geval.

De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalinbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

Alle mede-eigenaars moeten binnen de 30 dagen volgend op de datum van de betalingsuitnodiging de betaling van de gemeenschappelijke lasten aan de syndicus uitvoeren. De mede-eigenaar die niet betaald heeft na het verstrijken van de termijn van 30 dagen is van rechtswege en zonder ingebrekestelling intrest verschuldigd berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één ten honderd (1%) per maand, vanaf het verstrijken van voornoemde termijn, onverminderd de opeisbaarheid van alle andere schadevergoedingen.

De mede-eigenaars die nalaten te betalen, ondanks de ingebrekestelling door de syndicus met vermelding van de hiervoor genoemde vergoedingen, kunnen door de syndicus in rechte vervolgd worden.

De algemene vergadering, die beslist met volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, kan de syndicus machtigen om in naam van de vereniging van mede-eigenaars een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten om zich te verzekeren tegen de geschillen die zich tussen de vereniging van mede-eigenaars en een van hen kunnen voordoen.

De vervallen gemeenschappelijke lasten of de lasten die blijken uit een afrekening of afrekeningen opgemaakt door de syndicus mogen in geen geval worden betaald met behulp van het werkkapitaal, dat onaangetast moet blijven.

Artikel 24. - Invordering van de gemeenschappelijke lasten

De syndicus is er in zijn hoedanigheid van orgaan van de vereniging van mede-eigenaars toe gehouden alle maatregelen te treffen ter vrijwaring van de schuldvorderingen van de gemeenschap van mede-eigenaars.

Te dien einde wordt de syndicus voor het innen van de gemeenschappelijke lasten gemachtigd:

a) de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden in betaling van de verschuldigde bedragen.

Hij zal de bekomen beslissingen doen uitvoeren door elk middel, daarin begrepen het beslag op alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke blijvende mede-eigenaar.

Hiervoor dient hij geen speciale machtiging te bewijzen ten overstaan van de rechtbanken of derden;

b) de huurgelden en lasten die aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar toekomen zelf te innen of de inning ervan op te dragen aan een door hem aangeduide bankinstelling voor het verschuldigde bedrag. Deze contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurgelden, is door ieder van de mede-eigenaars aan de syndicus gegeven voor het geval zij tegenover de gemeenschap in gebreke zouden blijven.

De huurder of bewoner, in toepassing van de huidige bepalingen, zal zich tegen deze betalingen niet kunnen verzetten en zal geldig ontslagen zijn ten opzichte van zijn verhuurder van de bedragen voor dewelke de syndicus hem kwijting heeft gegeven;

c) van de mede-eigenaars het aandeel van de in gebreke blijvende mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten te vorderen bij wijze van provisie, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Alle mede-eigenaars worden uitdrukkelijk geacht, ieder voor wat hem persoonlijk aangaat, met deze procedure in te stemmen en van nu af aan hun volledig akkoord te verlenen met de overdracht van bevoegdheden die de eventuele toepassing van hogervermelde bepalingen met zich meebrengt te hunnen opzichte en ten opzichte van hun huurders.

#### Artikel 25. - Jaarrekeningen van de syndicus

De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars moet worden opgemaakt op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde manier volgens het genormaliseerd minimaal boekhoudkundig plan zoals vastgesteld bij Koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling



van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars.

Elke mede-eigendom van minder dan 20 kavels, met uitsluiting van de kelders, garages en parkings, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren, waarin minstens worden weergegeven: de ontvangsten en uitgaven, de kastoestand alsook de bewegingen van de beschikbare gelden in speciën en op de rekening, het bedrag van het werkkapitaal en van het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.86, §3, 1° en 3.94, §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek, de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars. De algemene vergadering, die beslist met een meerderheid van twee/derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, kan het voeren van een dubbele boekhouding opleggen.

De syndicus legt jaarlijks aan de algemene vergadering de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars voor, onderwerpt deze aan haar goedkeuring en krijgt daarvoor in voorkomend geval decharge.

Deze aan de goedkeuring van de algemene vergadering te onderwerpen jaarrekening van de syndicus wordt afgesloten op het einde van het boekjaar waarvan de datum wordt vastgesteld bij beslissing genomen op de algemene vergadering, die beslist met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De syndicus bepaalt het aandeel van iedere mede-eigenaar in deze jaarrekening met vermelding van de door ieder van hen gestorte provisies.

De mede-eigenaars melden onmiddellijk aan de syndicus de fouten die zij in de rekeningen zouden hebben opgemerkt.

## **HOOFDSTUK V - VERZEKERINGEN- AANSPRAKELIJKHEID SCHADE AAN HET GEBOUW**

### Artikel 26. - Algemeen

1. Alle verzekeringscontracten van de mede-eigendom worden afgesloten door de syndicus die met dat doel al het nodige zal doen. Behoudens een schriftelijke en voorafgaande afwijking toegestaan door de algemene vergadering, kan de syndicus niet optreden als makelaar of verzekeringsagent voor de contracten die hij afsluit voor rekening van de mede-eigendom.

2. De bepalingen en voorwaarden van de verzekeringscontracten die door de syndicus moeten worden

afgesloten, worden jaarlijks besproken op de algemene vergadering van mede-eigenaars, behalve als zij niet gewijzigd werden. De door de syndicus afgesloten contracten blijven voortlopen tot op hun einddatum, onverminderd hun opzegging volgens de contractuele voorwaarden en termijnen. Zij kunnen door syndicus enkel worden opgezegd mits de voorafgaande toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Indien de opzegging uitgaat van de verzekeringsmaatschappij, zal de syndicus ervoor zorgen dat er een voorlopige verzekering wordt afgesloten en dat dit punt op de agenda van de eerstvolgende algemene vergadering van de mede-eigenaars wordt geplaatst, welke vergadering hij desgevallend dringend zal bijeenroepen.

3. . In geval van schade veroorzaakt aan een privatieve kavel, geeft de syndicus zijn akkoord over de door de verzekeraar voorgestelde schadevergoeding niet zonder de handtekening van de betrokken eigenaars.

4. De verzekeringscontracten moeten het gebouw en alle mede-eigenaars dekken, zowel wat de privatieve als de gemene delen betreft, waarbij de verzekeraars verzaken aan elk verhaal tegen de houders van zakelijke rechten en hun personeel, alsook tegen de syndicus, de afgevaardigde syndicus of de voorlopige bewindvoerder, uitgezonderd uiteraard een geval van kwaadwilligheid of van een zware fout die gelijkgesteld kan worden met kwade trouw. In die gevallen kan het eventueel verval echter enkel toegepast worden op de persoon in kwestie en zullen de verzekeraars hun verhaalrecht tegen die persoon in geval van een schadegeval behouden.

5. De aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit hoofde van zowel gemeenschappelijke als privatieve delen van het gebouw, , zal gedragen worden door alle mede-eigenaars, in verhouding tot het aantal aandelen van elkeen in de gemene delen, ongeacht of de vordering uitgeoefend wordt door een van de mede-eigenaars of door gelijk welke derde.

6. De mede-eigenaars blijven derden onder elkaar en ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars.

7. Elke mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de afgesloten verzekeringscontracten.

#### Artikel 27. - Soorten verzekering

I. - Bepaalde verzekeringen moeten verplicht door de syndicus worden afgesloten op kosten van de vereniging van mede-eigenaars:

1° Brandverzekering en aanverwante risico's.

Deze verzekering zal minstens de volgende risico's dekken: brand, blikseminslag, ontploffingen, arbeidsconflicten en aanslagen, schade veroorzaakt door elektriciteit, storm, hagel, sneeuwdruk, schade veroorzaakt door water, glasbreuk, derdenverhaal, onbeschikbaarheid van het onroerend goed, opruimings- en afbraakkosten, brandweerkosten, bluskosten, reddingskosten en kosten tot behoud van het gebouw, de kosten voor de herstelling van de tuinen en de omgeving, en de expertisekosten.

2° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid gebouw

3° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus

Deze verzekering zal afgesloten worden ten gunste van de syndicus, indien hij een niet-professionele mede-eigenaar is die zijn mandaat kosteloos uitoefent. Hij zal jaarlijks het bewijs van het afsluiten van dit contract aan de algemene vergadering overleggen.

4° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de financiële commissaris

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van de financiële commissaris of het college van commissarissen, indien zij een of meerdere niet-professionele mede-eigenaars zijn.

5° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de leden van de raad van mede-eigendom

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van zijn leden.

6° In voorkomend geval, de verzekering van het bezoldigd personeel

Indien de vereniging van mede-eigenaars bezoldigd personeel tewerkstelt, zal er een verzekering werkongevallen en ongevallen op de weg van het werk, alsook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden moeten worden afgesloten.

II. – Andere verzekeringen kunnen afgesloten worden indien de algemene vergadering daartoe beslist met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

#### Artikel 28. – Te verzekeren goederen en kapitalen

De verzekering van de goederen dekt het geheel van het gebouw, zowel de gemene delen als de privatieve delen. Zij kan, in

voorkomend geval, worden uitgebreid tot de roerende goederen die eigendom van de vereniging van mede-eigenaars zijn.

Het gebouw moet verzekerd zijn voor de waarde van zijn volledige heropbouw in nieuwe staat, alle taksen en erelonen inbegrepen, en het contract van de brandverzekering moet een beding inhouden volgens welk de verzekeraar verzaakt aan de toepassing van de evenredigheidsregel. Dat bedrag moet geïndexeerd worden volgens de regels die gelden in zake brandverzekering.

#### Artikel 29. – Bijkomende individuele verzekeringen

1. Indien er door mede-eigenaars verfraaiingen aan hun privatieve kavel werden aangebracht, moeten zij deze zelf verzekeren voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten.

2. De mede-eigenaars die zouden menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag werd afgesloten, of die andere risico's zouden willen verzekeren, hebben eveneens de mogelijkheid voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten een bijkomende verzekering af te sluiten.

3. In beide gevallen zullen enkel de betrokken mede-eigenaars recht hebben op het surplus van schadevergoeding dat door deze bijkomende verzekering zal kunnen toegekend worden, en zij zullen er vrij over kunnen beschikken.

#### Artikel 30. – Premies en bijpremies

De syndicus zal de premies van de verzekeringscontracten van de mede-eigendom betalen bij wijze van lasten van mede-eigendom, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat elkeen in de gemene delen bezit. Indien hij niet over voldoende geld beschikt voor de betaling van de premies, zal de syndicus de mede-eigenaars daarvan bij aangetekend schrijven op de hoogte brengen.

Indien er voor een verzekeringscontract een bijpremie verschuldigd is wegens het beroep dat door een mede-eigenaar wordt uitgeoefend of uit hoofde van het personeel dat hij tewerkstelt, of uit hoofde van de huurder of de bewoner van zijn privatieve kavel of, meer in het algemeen, wegens elk feit dat toe te schrijven is aan een van de mede-eigenaars of aan zijn bewoner, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van de betrokken mede-eigenaar vallen.

Als de verzekering betrekking heeft op een gedeelte van de gemene delen dat enkel bestemd is voor het gebruik van sommige mede-eigenaars, vormen de premies bijzondere lasten die voor

rekening van deze mede-eigenaars zijn. Zij alleen zullen de schadevergoeding innen.

Artikel 31. – Aansprakelijkheid van de gebruikers – Clausule van het huurcontract

Behoudens schriftelijke en voorafgaande afwijking van de syndicus, verbinden de mede-eigenaars zich ertoe in alle overeenkomsten betreffende het gebruik van de goederen een clausule op te nemen naar het voorbeeld van de essentiële bepalingen van de volgende tekst:

"De gebruiker zal de roerende goederen en de inrichtingen die hij in de door hem gebruikte lokalen zal hebben uitgevoerd moeten laten verzekeren tegen het risico van brand en aanverwante risico's, waterschade, glasbreuk en derdenverhaal. Deze verzekering zal moeten afgesloten worden bij een verzekeringsmaatschappij die haar zetel in een land van de Europese Unie heeft. De verzekeringspremies zijn uitsluitend ten laste van de gebruiker, die aan de eigenaar het bewijs zal moeten leveren van zowel het bestaan van dat contract als van de betaling van de jaarlijkse premie, en dit op elk verzoek van de eigenaar."

Artikel 32. – Eigen risico

Wanneer het verzekeringscontract van de goederen (brandverzekering en andere risico's) een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, zal dit gedragen worden door:

1° de vereniging van de mede-eigenaars, bij wijze van gemeenschappelijke last, indien de schade ontstond in een gemeenschappelijk deel;

2° de eigenaar van de privatieve kavel, indien de schade ontstond in zijn privatieve kavel. Indien het gebouw globaal evenwel onderhouds- en herstellingswerken vereist, zal de eigenaar van deze kavel enkel gehouden zijn tot betaling van het eigen basisrisico, waarbij het eventueel verhoogd eigen risico ten laste van de vereniging van mede-eigenaars is.

3° de eigenaars van de privatieve kavels, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, indien de schade gezamenlijk in meerdere privatieve kavels ontstond.

Wanneer het verzekeringscontract burgerlijke aansprakelijkheid een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, vormt dit eigen risico een algemene gemeenschappelijke last.

### Artikel 33. - Schadegevallen – Procedures en schadevergoedingen

1. - De syndicus zal ervoor zorgen snel de dringende en noodzakelijke maatregelen te nemen om een einde te stellen aan de oorzaak van de schade of om de draagwijdte en de ernst van de schade te beperken, overeenkomstig de bedingen van de verzekeringscontracten. De mede-eigenaars zijn ertoe gehouden hun medewerking te verlenen tot de uitvoering van deze maatregelen. Indien zij dit niet doen zal de syndicus van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling te moeten betekenen rechtstreeks kunnen tussenkomen, zelfs in een privatieve kavel.

2.- De syndicus, zonder dat hij deze persoonlijk rechtstreeks of onrechtstreeks kan uitvoeren, heeft de supervisie over alle herstellingswerken die ingevolge schade moeten worden uitgevoerd, behalve indien het gaat om herstellingen die uitsluitend betrekking hebben op een privatieve kavel en wanneer de mede-eigenaar wenst dit op zijn risico voor zijn rekening te nemen.

3.- In geval van een schadegeval zowel aan de gemene delen als aan de privatieve delen, zullen de krachtens het verzekeringscontract toegekende schadevergoedingen door de syndicus geïnd worden en gestort worden op een speciaal met dat doel geopende rekening als er schade is aan de privatieve delen. Hij zal de kwijting van de schadeloosstelling of, voor de schade aan de gemene delen, het eventueel compromisakkoord tekenen. Deze kwijting van schadeloosstelling of dit compromisakkoord kan echter getekend kunnen worden door de door de schade getroffen eigenaar of eigenaars, indien zij geen enkel rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg heeft voor de gemene delen; een afschrift daarvan moet aan de syndicus overhandigd worden.

4.- De schadevergoedingen zullen op de eerste plaats worden aangewend voor de herstelling van de schade, of voor de heropbouw van het gebouw, indien daartoe besloten werd.

5.- Indien de schadevergoeding onvoldoende is voor de volledige herstelling van de schade, zal het supplement ten laste blijven van de mede-eigenaar of mede-eigenaars die door de schade getroffen zijn, of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars indien de schade betrekking heeft op een gemeenschappelijk deel, in verhouding tot de aandelen die elke eigenaar in de gemene delen bezit, maar onder voorbehoud van verhaal tegen diegene die, uit hoofde van de heropbouw, een meerwaarde van zijn goed zou

bekomen, en dit ten belope van die meerwaarde. De mede-eigenaars verbinden zich ertoe het supplement te betalen binnen de drie maanden volgend op het betalingsbericht door de syndicus. Bij niet-betaling binnen die termijn beginnen de intresten op het verschuldigd bedrag, tegen het wettelijk tarief en verhoogd met vier procentpunten, van rechtswege en zonder ingebrekestelling te lopen.

6.- Indien daarentegen de schadevergoeding groter is dan de herstellingskosten, behoort het overschot toe aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

#### Artikel 34. – Vernietiging en wederopbouw van het gebouw – Einde van de onverdeeldheid

1.- Onder vernietiging van het gebouw moet de verdwijning van het geheel of een gedeelte van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw verstaan worden.

De vernietiging is totaal indien het gebouw volledig vernield werd of minstens voor negentig procent. De volledige vernietiging van een bijgebouw wordt gelijkgesteld met een gedeeltelijke vernietiging.

De vernietiging is gedeeltelijk indien zij minder dan negentig procent van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw treft.

Zijn meer bepaald uitgesloten van het begrip van vernietiging:

- de schade die uitsluitend de privatieve delen treft;
- de schade die geen betrekking heeft op de ruwbouw van het gebouw.

2.- De vernietiging van het gebouw kan zich voordoen ingevolge een door een verzekeringscontract gedekt schadegeval, of ingevolge een oorzaak die niet door een verzekeringscontract wordt gewaarborgd; deze zal als gelijkwaardig aan vernietiging worden beschouwd als het verlies minstens negentig procent van de gebruikswaarde van het gebouw bedraagt wegens zijn vervallen staat en wanneer ingevolge tijdsgebonden opvattingen inzake architectuur en bouw, de enige oplossing in het belang van de mede-eigenaars bestaat in de afbraak en de wederopbouw van het gebouw, ofwel in zijn overdracht.

3.- De volledige of gedeeltelijke vernietiging houdt in dat de betrokken algemene vergadering moet beslissen over het lot van het gebouw, over zijn heropbouw, of over zijn overdracht in zijn geheel en de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars.

4.- De vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft op zich niet de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars tot gevolg. Daarover moet beslist worden door de algemene vergadering.

5.- De algemene vergadering beslist:

- met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars in geval van een gedeeltelijke wederopbouw of van overdracht van het gebouw in zijn geheel;

- met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars, in geval van afbraak en volledige wederopbouw of ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist evenwel met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in het artikel 3.88, §3 van het Burgerlijk Wetboek.

6.- Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal de algemene vergadering met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars moeten beslissen over het lot van de vereniging van mede-eigenaars. De gemeenschappelijke zaken zullen dan verdeeld of per opbod verkocht worden. De vergoeding van de verzekering alsook de eventuele opbrengst van de veiling zullen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

## **HOOFDSTUK VI – RECHTSVORDERINGEN**

### **Artikel 35.- Door de vereniging van mede-eigenaars**

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 3.86, §3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en



als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

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

#### Artikel 36.- Door een mede-eigenaar

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

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

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

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

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

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

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

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

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

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

De mede-eigenaar, die *verweerder* is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, waarvan de lasten worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

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

#### Artikel 37.- Door een bewoner

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het ontstaan van zijn recht,

indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. Deze vordering moet worden ingesteld binnen *twee maanden* na de kennisgeving van de beslissing die hem moet worden gedaan krachtens artikel 3.93, §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

#### Artikel 38.- Aanwijzing van een of meerdere voorlopige bewindvoerders

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

#### Artikel 39.- Arbitrage

Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van de artikelen 3.84 tot en met 3.100 van het Burgerlijk Wetboek zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden. Dat sluit noch de toepassing van de artikelen 1724 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake bemiddeling uit, noch de toepassing van artikelen 1738 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.

### **HOOFDSTUK VII.- TEGENSTELBAARHEID - INFORMATIE**

#### Artikel 40. - Principes

Alle beslissingen van de algemene vergadering 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.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypothecaire openbaarmaking heeft nageleefd:

1° met betrekking tot *de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht*, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in artikel 3.93, §4 van het Burgerlijk Wetboek, of bij gebreke daaraan, op verzoek van de titularis van het persoonlijk of zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot *de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel*, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen 30 dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, §12 van het Burgerlijk Wetboek.

Ieder beding dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

## **HOOFDSTUK VIII - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

### **Artikel 41- Raad van mede-eigendom**

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan een raad van mede-eigendom oprichten met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Deze zal uitsluitend samengesteld zijn uit minimum 3 mede-eigenaars met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars benoemd door de algemene vergadering. Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 van het Burgerlijk Wetboek. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor 1 jaar.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

## **HOOFDSTUK IX- COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN**

### Artikel 42.- Commissarissen

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst jaarlijks met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars een commissaris inzake de rekeningen of een college van commissarissen inzake de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn.

Als deze commissaris een mede-eigenaar is, zal zijn burgerlijke aansprakelijkheid verzekerd worden en de verzekeringspremies zullen voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars zijn.

De syndicus kan geen commissaris inzake rekeningen zijn.

## **HOOFDSTUK X - ALGEMENE BEPALINGEN**

### Artikel 43. - Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

De statuten worden geregeld door de bepalingen opgenomen in de artikelen 3.78 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek. De statutaire bepalingen die niet conform zijn aan de geldende wetgeving worden van rechtswege vervangen door de overeenkomende wettelijke bepalingen, te tellen vanaf hun inwerkingtreding.

### Artikel 44. - Talen

Een mede-eigenaar kan op zijn verzoek een vertaling bekomen van ieder document betreffende de mede-eigendom en uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, als de bedoelde vertaling gedaan moet worden naar de taal of naar één van de talen van het taalgebied waar het gebouw of de gebouwengroep gelegen is.

De syndicus zorgt ervoor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

### Artikel 45.- Reglement van interne orde

Het gebouw wordt eveneens beheerst door een reglement van interne orde dat met name kan worden tegengesteld door degenen aan wie het kan worden tegengesteld. Dat reglement zal niet overgeschreven worden en zal hierbij gevoegd worden en ondertekend worden door de partijen en door ons, notaris.

Het reglement van interne orde wordt, binnen een 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 promotor.

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

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

De 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 vergadering.

### **SLOTBEPALINGEN**

#### Hypothecaire overschrijving

Deze akte wordt overgeschreven op het kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te Oudenaarde. Bij latere eigendomswijzigingen van het volledige goed of een deel daarvan, zal worden verwezen naar het overschrijvingsrelaas van deze akte.

#### Overgangsbepalingen

Alle bedingen in deze akte zijn van toepassing van zodra een privatieve kavel zal worden overgedragen door de partijen, tenzij die strijdig zijn met de geldende wetgeving.

#### Kosten

De kosten van onderhavige akte zijn ten laste van de kopers van een privaat, deel uitmakend van de residentie.

Deze kosten zullen worden bepaald bij het verlijden van de verkoopakte.

#### Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze akte wordt woonstkeuze gedaan door de partijen in hun hierboven vermelde zetel of woonplaats.

#### Bestemming van de plaatsen

Instrumenterende Notaris heeft de aandacht van partijen gevestigd op de noodzaak de geldende wetgeving en reglementering in acht te nemen bij iedere verbouwing of bestemmingswijziging van de privatieve lokalen van het gebouw, waarvan de partijen verklaren dat ze bestemd zijn voor bewoning, met uitsluiting van parkeerplaatsen

### ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

Het kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

### FISCALE VERKLARING

Het geïnde recht op geschriften bedraagt 50,00 euro.

### BURGERLIJKE STAND

a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt instrumenterende Notaris de identiteit van de partijen te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaart en/of het paspoort.

b) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt instrumenterende Notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

- voor de natuurlijke personen : de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data op basis van het Rijksregister, de identiteitskaart, het trouwboekje en/of het register van de burgerlijke stand.

- voor de rechtspersonen : de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer.

### SLOTBEPALINGEN

a) De partijen bevestigen dat onderhavige akte samen met de akten waarnaar in onderhavige akte verwezen wordt, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

b) De partijen erkennen dat instrumenterende Notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de Notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een Notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere Notaris aan te wijzen of zich te laten vertegenwoordigen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De Notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De partijen hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.



De partijen bevestigen tevens dat instrumenterende Notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

c) De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben.

De partijen verklaren dat, hoewel het ontwerp van de akte hen meegedeeld werd minder dan 5 werkdagen voor het verlijden van de akte, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van akte.

De gehele akte werd door Ons, instrumenterende Notaris, ten behoeve van de partijen toegelicht.

### **WAARVAN AKTE**

Verleden te Ronse, op het kantoor, op datum als voormeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen getekend met Ons, Notaris.

(Volgend de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE



Voor akte met repertoriumnummer 11629, verleden op 13 mei 2022

#### FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd vijfenzestig blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Oudenaarde op 16 mei 2022  
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 12712  
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).  
De ontvanger

#### EERSTE BIJLAGE

Geregistreerd drieënveertig blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Oudenaarde op 16 mei 2022  
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2454  
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).  
De ontvanger

#### TWEEDE BIJLAGE

Geregistreerd drieënveertig blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Oudenaarde op 16 mei 2022  
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2454  
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).  
De ontvanger

#### HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Oudenaarde op 16 mei 2022  
Referentie: 69-T-16/05/2022-07216.  
Bedrag: tweehonderdveertig euro (€ 240,00)