

Vereniging van mede-eigenaars
"VME HOOGSTRAAT 62 te Zaventem"
met zetel te 1930 Zaventem, Hoogstraat 62

STATUTEN VAN HET GEBOUW

Het jaar tweeduizend twintig.

Op vijftwintig maart

Voor mij, Meester **Frédéric VAN BELLINGHEN**, notaris met standplaats te Wemmel, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap genaamd "Léonard & Van Bellinghen" geassocieerde notarissen, met zetel te 1780 Wemmel, Fr. Robbrechtsstraat 33, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder nummer 0479.194.846.

IS VERSCHENEN

- hierna "de comparant" genoemd.

Wettelijke vermelding

De ondergetekende notaris heeft de aandacht van partijen gevestigd op het bestaan van tegenstrijdige belangen of de eventuele aanwezigheid van onevenwichtige bedingen en heeft hen meegedeeld dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. Hiervan wordt overeenkomstig de wet melding gemaakt in onderhavige akte.

WELKE COMPARANT, voorafgaand aan de statuten van mede-eigendom van het gebouw, die het voorwerp van onderhavige akte uitmaken, ons verklaart dat hij eigenaar is van een onroerend goed gelegen te Zaventem, Hoogstraat, 62, hierna nader beschreven.

De comparant verklaart ons te verzoeken authentiek akte te nemen van hetgeen volgt:

Het hierna beschreven gebouw wordt overeenkomstig de wet en meer in het bijzonder in toepassing van de artikelen 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, onder het stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid geplaatst.

Het gebouw omvat minder dan twintig privatieve kavels, met uitsluiting van de kelders.

Het eigendomsrecht van dit gebouw zal derhalve tussen verschillende personen verdeeld zijn volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

Teneinde deze verdeling door te voeren, verklaart de comparant de statuten van de mede-eigendom op te maken, die meer bepaald tot doel hebben het onroerend geheel, de privatieve en gemeenschappelijke delen te beschrijven, het aandeel van de gemeenschappelijke delen met betrekking tot elk privaat deel vast te stellen op basis van het verslag waarvan hierna sprake, de rechten en plichten van elke mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke delen, de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en het beheer van het gebouw te beschrijven en de details van het gemeenschappelijk leven te regelen.

De comparant heeft ons vervolgens de volgende documenten overhandigd om onder onze minuten neer te leggen:

- de plannen opgesteld op 21 februari 2020 door Gertjan Dekrem, beëdigd landmeter-expert, bureel houdende te 3150 Haacht, Stationsstraat, 20 en
- een tabel van de aandelen in de gemeenschappelijke delen opgesteld op basis van een verslag opgemaakt door Gertjan Dekrem, voornoemd, op 25 februari 2020 welke plan en tabel aan deze akte aangehecht zal blijven na gedeeltelijke lezing, toelichting, datering en ondertekening door de comparant en door ons, notaris, om net zoals onderhavige akte de authentieke vorm aan te nemen;
- het reglement van interne orde, behoorlijk getekend en geparafeerd door de comparant en door ons, notaris.

Deze plannen, waarvan de comparant de overschrijving vraagt, werden bij Administratie van de Patrimoniumdocumentatie neergelegd onder de referentie **23094/10193**.

De comparant verklaart dat deze plannen niet meer gewijzigd werden.

Deze plannen zullen, na door de comparante en de notaris "ne varietur" te zijn ondertekend, aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie, noch ter overschrijving op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden. De comparant vraagt hiertoe de toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1, 4de lid Hypotheekwet.

Erfdienstbaarheden

1. De verdeling van het gebouw, zoals in de aangehechte plannen beschreven en afgebeeld wordt, zal tussen de verschillende privatieve kavels een feitelijke toestand doen ontstaan die een erfdienstbaarheid zal uitmaken indien de kavels aan verschillende eigenaars toebehoren.

De aldus gecreëerde erfdienstbaarheden zullen effectief ontstaan zodra het heersende of lijdende erf elkeen aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen de partijen of in de bestemming van de huisvader, zoals voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt meer bepaald voor:

- de zichten en lichten van een kavel op een ander kavel;
- de doorgang van het ene erf naar het andere van leidingen en kanalisaties van eender welke aard (regen- en afvalwater-gas-elektriciteit-telefoon) dienstig voor een bepaalde kavel. Deze doorgang kan onder de grond, gelijk met het grondniveau of boven de grond uitgeoefend worden;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die op een kavel ten voordele van een ander kavel gevestigd worden en die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan of nog uit het plaatselijk gebruik.

2. erfdienstbaarheden die in de oude eigendomstitels voorkomen

I. De akte verleden voor notaris Pierre Van Hauw, toen te Zaventem en notaris André de Clippele, toen te Sint-Lambrechts-Woluwe, op **18 maart 1976**, inhoudende aankoop van het handelshuis gelegen Hoogstraat, 62, vermeldt letterlijk hetgeen volgt:

"Bijzondere voorwaarden:

In de akte van notaris Raoul Moulin, te Elsene, voornoemd in dato van elfde juli negentienhonderd éénenveertig, stat bedingen hetgene volgt:

"wat de erfdienstbaarheden aangaat doen de verkopers opmerken dat luidens een onderhandse akte opgemaakt tussen de verkopers en de aanpalende eigenaars in datum van negenentwintig mei negentienhonderd éénenveertig, welke akte hieraan zal vastgehecht blijven om terzelfdertijd als tegenwoordige geboekt te worden, er

zekere erfdiensbaarheden gemaakt werden, betreffende een deur gemaakt in de gevel van het hiervoor beschreven goed, en desgevallend de doorgang op de grond van de aanpalende eigenaars.

De kopers zullen in de plaats gesteld zijn van de verkopers, in al de rechten en lasten voortvloeiende uit gezegde onderhandse akte, inhoudende hetgene volgt:

Tussen de ondergetekenden:

a) mijnheer Pierre Vercouter en zijn echtgenote Mevrouw Jeanne Verbist, te Etterbeek; Ter enerzijde;

1° Mr Frans Vanvaerenbergh, zonder beroep, en zijn echtgenote Mevrouw Antoinette Inland, zonder beroep, te Zaventem

2° Mejuffer Rosalia Vanlierop, zonder beroep, te Zaventem;

3° mejuffer Joanna Vanlierop, zonder beroep, te Zaventem;

4) mijnheer Karel Vanlierop, kleermaker, te Zaventem;

5° mr Joannes Brons, nijveraer, en zijn echtgenote Mevrouw Colette Vandenschrieck, zonder beroep, te Zaventem, Ter andere zijde;

Is overeengekomen hetgeen volgt:

Uiteenzetting:

De ondergetekenden ter ener zijde zijn eigenaar van een handelshuis met aanhorigheden, thans dienende tot kinemazaal en herberg, gestaan en gelegen te Zaventem, Hoogstraat, nr 20, aangeduid op het hierbijgevoegd plan onder letter A.

Mijnheer en Mevrouw Vanvaerenbergh-Inland voornoemd, zijn eigenaar van een woonhuis gelegen te Zaventem, Stationsstraat, nr 22, palende langs achter aan de eigendom van mr en Mevrouw Vercouter-Verbist voornoemd, zoals aangeduid op het hierbijgevoegd plan onder letter B.

Mr en Mevrouw Brons-Vanderschrieck voornoemd zijn eigenaar van drie huizen gelegen te Zaventem, Stationsstraat, nrs 24, 24 a en 24 b, palende achter aan de eigendom van mr en Mevrouw Vercouter-Verbist voornoemd, zoals aangeduid op het hierbijgevoegd plan onder de letters C.D.en E.

Mejuffer Rosalia-Francisca Vanlierop voornoemd is eigenares van een huis gelegen te Zaventem, Stationsstraat nr 26, palende langs achter aan de eigendom van Mr en Mevrouw Vercouter-Verbist voornoemd, zoals aangeduid op het hierbijgevoegd plan onder letter F.

Mejuffer Joanna Vanlierop voornoemd, is eigenares van een huis gelegen te Zaventem, Stationsstraat, nr 28, palende achter aan de eigendom van Mr en Mevrouw Vercouter-Verbist voornoemd, zoals aangeduid op het hierbijgevoegd plan onder letter G.

Mr Karel Lodewijk Vanlierop, voornoemd is eigenaar van een huis gelegen te Zaventem, Stationsstraat, nr 30, palende achter aan de eigendom van Mr en Mevrouw Vercouter-Verbist voornoemd, zoals aangeduid op het hierbijgevoegd plan onder letter H.

Er bestaat een doorgang op de eigendommen van de ondergetekenden ter andere zijde, tegen de eigendom van Mr en Mevrouw Vercouter-Verbist, zoals aangeduid op het hierbijgevoegd plan onder roze kleur.

Bij het bouwen van het goed thans toebehorende aan Mr en Mevrouw Vercouter-Verbist voornoemd, is er bij mondelingse toestemming, ten voordele van gezegd gebouw een deur gemaakt in de muur van dit gebouw, aangeduid onder letter I, op het hierbijgevoegd plan, doorgang verleenende op gezegde gang. Doch de doorgang mocht slecht gebruikt worden in geval van gevaar, brand, instorting, overstroming, aardbeving, enzovoort.

DEZE UITEENZETTING GEDAAN ZIJNDE: staan de ondergetekende ten andere zijde de volgende rechten toe, ten voordele van het handelshuis gelegen te Zaventem, Hoogstraat, nr 20, aan de ondergetekende ter ener zijde, die aanvaarden:

Mr en Mevrouw Vercouter-Verbist voornoemd, en al de toekomstige eigenaars van gezegd goed zullen het recht hebben, de deur doorgang verleende op de gang, aangeduid op het hierbijgevoegd plan in roze kleur, toebehoerende aan de ondertekenaars der andere zijde, voor immer te behouden in de staat waarin zij zich thans bevindt en zoals zij aangeduid is op het hierbijgevoegd plan der de letter I.

Zij zullen ook het recht hebben van doorgang ten voordele van gezegd goed, over de gang toebehorende aan de ondertekenaars ter andere zijde, aangeduid op het hierbijgevoegd plan in roze kleur, maar enkel en alleen in geval van gevaar, brand, instorting, overstroming, aardbeving enzovoort. Dit recht van doorgang is toegestaan ten voordele van gezegd goed, en van al de personen die er zich zouden in bevinden, in geval van gevaar.

Van hunnentwege verbinden de ondertekenaars ten enerzijde zich zowel voor hen als voor de toekomstige eigenaars van het goed, van gezegde deur steeds gesloten te houden en haar in geen geval te openen, zelfs niet onder voorwendsel van lucht te geven gedurende de voorstellingen dan enkel en alleen in geval van gevaar zoals hierboven aangeduid. Zij verbinden zich zowel voor hen als voor de toekomstige eigenaars, van gezegde deur en doorgang geen gebruik te maken, in geen geval dan in het geval van gevaar.”

II. de akte verleden voor notaris Robberechts op 9 april 1998 waarvan hierna sprake (aankoop perceel nummer 392 D), vermeldt het volgende:

“Bijzondere voorwaarden-erfdienstbaarheden

Deze verkoop wordt bovendien toegestaan en aanvaard mits de bedingen en voorwaarden vervat in de hoger vermelde akte verleden voor ondergetekende notaris vijf juni negentienhonderd éénnegentig en hierna letterlijk overgeschreven:

“”In de akte van notaris Albert Lieben de derde februari negentienhonderd zesentwintig, staat vermeld hetgene volgt:

Er wordt bijzonder aangemerkt dat de muren a.b, c.d en c.b. aangeduid op het plan gemeen zijn.

De kopers mogen gebruik maken van de waterput zich bevindende op de eigendom van mijnheer Jozef Hauwaerts. De boorput zal in 't gemeen onderhouden worden.

De kopers hebben uitweg naar hun hof van één meter breedte over de goederen van de verkopers, Edmond Brons en weduwe Van Lierop.

Zij geven een losweg f.g. aan mijnheer Brons en één aan de verkopers f.i. beiden van een meter breed.

Volgens nota van landmeter Etienne Braun de Ter Meeren is er bedongen hetgene volgt:

Al de muren schijnen gemeen tot op de hoogte van het gebouw.

Aan het punt C.D. bestaat er een deur welke toegang geeft naar het deel hof.”

III. de akte verleden voor notaris Martine Robberechts op 8 december 1997 waarvan hierna sprake, inhoudende verkoop van het perceel gekadastreerd sectie D nummer 392 G, vermeldt het volgende:

Bijzondere voorwaarden – erfdienstbaarheden

Deze verkoop wordt bovendien toegestaan en aanvaard mits de bedingen en voorwaarden vervat in de hoger vermelde akte verleden voor notaris Jos Roosens op tien januari negentienhonderd zevennegentig en hierna letterlijk overgeschreven:

“..wat dat betreft hebben verkopers verklaard dat zij zelf geen enkele erfdienstbaarheid noch bijzondere voorwaarde op het hierboven beschreven goed hebben gevestigd en dat dit bij hun weten met geen enkele andere erfdienstbaarheid noch bijzonder voorwaarde is bezwaard dan met die welke voortspruiten uit de in een akte de data dertien augustus negentienhonderd éénenveertig vermelde bedingen , hieronder letterlijk overgenomen:

“ Mr Van Vaerenbergh heeft vrij en uitweg van een meter breedte over de gegeven goederen en over de goederen van Van Lierop en Daam om te komen aan zynen hof.

De gegeven goederen hebben zelfden uitweg over het overige van het goed van den geven en van Van Lierop, Daam en Van Vaerenbergh om te komen aan hunnen hof.

Mr Eugène Brons zal insgelyks uitweg moeten leveren aan Elie brons, over zyn hof hem gegeven onder letter A om deze laatsten toegang te verleenden tot den hof hem gegeven onder letter b.”

ADMINISTRATIEF STATUUT

Stedenbouwkundige inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels van de gemeente Zaventem afgeleverd op 17 oktober 2019 voor de percelen D 392 H, D 392 D en D 392 G en op 16 april 2019 voor het perceel D 394 F:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van:

1.Op 23 februari 1998 (referte: 344/AB/100958/98): het verbouwen van een bestaand pand: oprichten van een bijkomende woongelegenheden aan de achterkant, binnen het bestaand gabarit, van een bestaand gebouw;

2.Op 4 juli 1991(referte: 344/AB/1503/91): het gedeeltelijk verbouwen van een bestaand atelier tot administratieve ruimte;

3. Op 15 september 1986 (referte 23094_1986_222- gemeentelijk dossiernummer B.0432.2) : verbouwen van een woning;

4. een aanvraag werd ingediend op 15 januari 2018 om het bestaande bouw om te bouwen tot flats, studio's en appartementen (regularisatie) werd geweigerd op 1 maart 2018.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister woongebied is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

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

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

8° bouwmisdrijven

dat het goed het voorwerp uitmaakt van een proces-verbaal van overtreding gedagtekend van 14 november 2018

*voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder vergunning (dossiernummer 23094_2017_237)

Omschrijving van de aard van de overtreding: opsplitsing

*Uitvoeren van vergunningsplichtige werken in strijd met vergunning (dossiernummer 23094_2009_310): het aanbrengen van een raamopening met hinder voor de aanpaler.

De comparant verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend.

De comparant verklaart dat de tweede voormelde inbreuk gestoeld is op een verkeerde lezing van de vergunning dd 23 februari 1998 die volgens zijn verklaring wel degelijk een raam in een scheidingsmuur toestaat mits invulling met melkglas. Daaromtrent verklaart de comparant dat hij die raamopening heeft dicht gemetst en dat het proces-verbaal met dossier nummer 23094_2009_310 betrekking heeft op een raam dat niet gelegen is een scheidingsmuur en derhalve ten onrechte beschouwd wordt als hinderlijk voor de aanpaler.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Beheer van verontreinigde bodems

BODEMDECREET

De comparant bevestigt dat instrumenterende notaris hem toelichting heeft verstrekt over het Bodemdecreet.

1. De comparant verklaart daarop uitdrukkelijk dat volgens zijn weten met betrekking tot het onroerend goed, voorwerp van deze akte, noch op het terrein, noch in het gebouw of gebouwen die eventueel voorheen op bedoeld terrein stonden, vroeger een inrichting is gevestigd geweest, noch een activiteit werd uitgeoefend, die opgenomen is op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

2. De comparant legt bodemattesten voor die betrekking hebben op bovenvermeld goederen en die werden afgeleverd door de OVAM respectievelijk op 1 maart 2019 en op 27 december 2019. De inhoud die bodemattesten luiden respectievelijk: *“De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”* En *“Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister. 2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris: De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is. 2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit: Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt. 2.3. Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.”*

3. De comparant verklaart met betrekking tot bovenvermeld goed, voorwerp van huidige akte, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Voor zover voorgaande verklaring door de comparant te goeder trouw afgelegd werd, zullen toekomstige verkrijgers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich nemen, en zal de comparant hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn. Na deze uiteenzetting heeft de

comparant ons verzocht authentieke akte te nemen van de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die samen de statuten van het gebouw vormen, alsook van het reglement van interne orde.

TITEL I - BASISAKTE

HOOFDSTUK I - BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL – PLAATSING ONDER HET STELSEL VAN DE GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM

I. Beschrijving van het onroerend geheel

GEMEENTE ZAVENTEM - eerste afdeling -23094

1. Een handelshuis met zaal op en met grond en aanhorigheden gelegen aan de Hoogstraat nummer 62, volgens titel gekadastraerd wijk D nummer 394/F met een oppervlakte volgens titel vijf aren tachtig centiaren en volgens opmeting vermeld in de titel zes aren tien centiaren thans ten kadaster bekend eerste afdeling, **sectie D, nummer 0394F0P0000**, voor zes are tien centiare (6a10ca).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: €6.364,00

2. drie percelen tuin gelegen Dorp en Statiestraat, gekadastraerd volgens titel sectie D nummers 392/H, 392/G en 392/D en volgens recent kadastraal uittreksel sectie D respectievelijk nummers **0392/00 H 0 P0000** voor 1 a 30 ca, nummer **392/00 G 0 P0000** voor een oppervlakte van 1 are 20 centiaren en nummer **0392/00 D 0 P0000** voor 1 are 30 centiaren.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen van de 3 percelen: € 3,00.

II. Dertigjarige oorsprong van eigendom

III. Plaatsing onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom

De comparant verklaart het goed onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom te willen plaatsen en aldus de juridische verdeling van het eigendomsrecht door te voeren, zodat het goed op basis van bijgaande plannen verdeeld zal worden:

- enerzijds, in privatieve delen, "appartement" (of: "duplex", of: "kelder", of: "handelsruimte", of: "kantoor" : in het algemeen "privatieve kavel") genoemd, die de exclusieve eigendom van elke eigenaar zullen zijn;

- anderzijds, in gemeenschappelijke delen die de gemeenschappelijke en onverdeelde eigendom van alle mede-eigenaars zullen zijn. Zij zullen verdeeld worden in 1000/1000 onverdeelde duizendsten die als onafscheidelijke bijhorigheden aan de privatieve delen verbonden zijn.

Ingevolge deze verklaring worden er privatieve kavels gecreëerd die juridisch afzonderlijke goederen vormen die het voorwerp kunnen uitmaken van het vestigen van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of ingevolge overlijden, en van alle andere contracten.

De gemeenschappelijke delen behoren in onverdeeldheid toe aan de eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom zoals hierna aangeduid. Bijgevolg behoren zij niet toe aan de vereniging van mede-eigenaars. De akten die enkel betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen en meer in het bijzonder de akten van wijziging van de statuten van de mede-eigendom, zullen uitsluitend op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden overgeschreven.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of elke vestiging van zakelijke rechten die een privatieve kavel bezwaren, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met zich meebrengt, maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke delen, dat er onlosmakelijk aan verbonden is.

De vereniging van mede-eigenaars zal "**VME Hoogstraat, 62 te Zaventem**" heten.

Ze heeft **haar zetel in het gebouw gelegen te 1930 Zaventem, Hoogstraat, 62**. Alle documenten die uitgaan van de vereniging van de mede-eigenaars vermelden haar ondernemingsnummer.

Ze kiest woonst op de officiële woonplaats of op het kantoor van de syndicus.

HOOFDSTUK II - BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - BEPALING VAN HET AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN DAT AAN ELK PRIVATIEF DEEL VERBONDEN IS

De comparant verklaart ons dat uit de bijgaande plannen het volgende blijkt:

I. Algemeen

De eigendom is een pand met vooraan een kelder-, gelijkvloers, eerste en tweede verdieping.

In het midden een gelijkvloers, eerste en tweede verdieping.

Helemaal achteraan in een afzonderlijk gebouw een gelijkvloers, eerste, tweede en derde verdieping.

II. Beschrijving van de privatieve delen en bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan elk privatief deel verbonden is

De privatieve delen van het gebouw worden hieronder omschreven. Hun beschrijving is gebaseerd op de bijgaande plannen. De aandelen in de gemeenschappelijke delen worden bepaald overeenkomstig het bijgaand verslag.

A.VOORAAN

1° een **HANDELSRUIMTE**, onder letter A, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- *in de kelderverdieping*: ruimte aangeduid in blauw

- *op het gelijkvloers*: ruimte aangeduid in blauw

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd negenenzestig/duizendsten (169/1000) onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Precadastraal nummer: **D 403 A P0001**

2° een **APPARTEMENT**, aangeduid als B woning 1, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

- *op het gelijkvloers*: hall aangeduid in effen groen;

- *op de eerste verdieping*: deel van appartement aangeduid in effen groen met exclusief genot van een terras op last van onderhoud

- *op de tweede verdieping*: deel van appartement aangeduid in effen groen

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd en een/duizendsten (201/1000) onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Precadastraal nummer **D 403 A P0002**

B. in het MIDDEN

3° een **kantoorruimte**, aangeduid als **C kantoor 1**, gelegen op het gelijkvloers, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

ruimte aangeduid in grijs;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

eenenvijftig/duizendsten (51/1000) onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Precadastraal nummer **D 403 A P0003**

4° een **opslagruimte**, aangeduid als **D**, gelegen op het gelijkvloers, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
ruimte aangeduid in licht blauw ;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
achtentwintig/duizendsten (28/1000) onverdeelde aandelen in de
gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Precadastraal nummer **D 403 A P0004**
5° een **kantoorruimte** , aangeduid als **F kantoor 2**, gelegen op de eerste
verdieping, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
ruimte aangeduid in geel;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
eenenvijftig/duizendsten (51/1000) onverdeelde aandelen in de
gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Precadastraal nummer **D 403 A P0006**
6° een **kantoorruimte** , aangeduid als **G kantoor 3**, gelegen op de eerste
verdieping, omvattende:
- b) in privatieve en uitsluitende eigendom:
ruimte aangeduid in paars;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vierendertig/duizendsten (34/1000) onverdeelde aandelen in de
gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Precadastraal nummer **D 403 A P0007**
7° een **kantoorruimte**, aangeduid als **H kantoor 4**, gelegen op de tweede
verdieping, omvattende:
- c) in privatieve en uitsluitende eigendom:
ruimte aangeduid in grijs;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zesentwintig/duizendsten (26/1000) onverdeelde aandelen in de
gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Precadastraal nummer **D 403 A P0008**
8° een **kantoorruimte**, aangeduid als **I kantoor 5**, gelegen op de tweede en
derde verdieping, omvattende :
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
- *op de tweede verdieping*: ruimte aangeduid in roze
- *op de derde verdieping* : ruimte aangeduid in roze
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
zesenvijftig/duizendsten (56/1000) onverdeelde aandelen in de
gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
Precadastraal nummer **D 403 A P0009**
C. **ACHTERAAN**, in een aparte gebouw, toegankelijk via een binnentuin
9° **Een woning , aangeduid als E woning 2**, omvattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
- *op het gelijkvloers*: ruimte aangeduid in gebroken wit
- *op de eerste verdieping*: ruimte aangeduid in gebroken wit met terras
- *op de tweede verdieping*: ruimte aangeduid in gebroken wit
- *op de derde verdieping* : ruimte aangeduid in gebroken wit
- het privaat genot van de binnentuin en van de tuin achteraan aangeduid in
gearceerd gebroken wit;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

driehonderd vierentachtig/duizendsten (384/1000) onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Precadastraal nummer **D 403 A P0005**

III. Aandelen van de privatieve kavels in de gemeenschappelijke delen

Overeenkomstig artikel 577-4, §1 van het Burgerlijk Wetboek, werd het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel verbonden is bepaald, rekening houdend met de respectieve waarde ervan, die wordt bepaald in functie van zijn vloeroppervlakte, zijn bestemming en zijn ligging, op grond van het met redenen omkleed verslag opgesteld door de heer Wilfried Dekrem, voornoemd, op 25 februari 2020.

Om deze waarde te bepalen werd overeenkomstig dit verslag als referentie de waarde genomen van een goed dat derwijze is uitgerust dat het een normale bewoonbaarheid verzekert (intrinsieke waarde), zonder dat er met name rekening werd gehouden met de materialen gebruikt voor de afwerking of de verfraaiing van de privatieve kavel of met de wijzigingen aangebracht aan de grond.

Deze intrinsieke waarde is onafhankelijk van de verkoopprijs van de privatieve kavels.

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

Evenwel:

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

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

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

IV. Beschrijving van de elementen bestemd voor het gebruik van alle mede-eigenaars of van sommigen van hen. Bepaling van hun privaatief of gemeenschappelijk karakter

1. GROND EN ONDERGROND

Het volledige bebouwde en onbebouwde perceel en de ondergrond zijn gemeenschappelijk, niettegenstaande, in voorkomend geval, het privaatief gebruik van de tuinen.

2. DRAGENDE MUREN

Men noemt een dragende muur een muur waarvan de fundering zich in de grond bevindt op een dusdanige manier dat het gebouw niet meer stabiel zou zijn als die muur vernield zou worden; hij is gemeenschappelijk.

3. BINNENMUREN DIE PRIVATIEVE KAVELS SCHEIDEN

De muur die twee kavels scheidt en die geen dragende muur is, is louter gemeen omdat hij enkel kan dienen voor het uitsluitend gebruik van de twee private kavels die hij scheidt.

De scheidingswand tussen twee terrassen is gemeenschappelijk.

4. BUITENMUREN DIE PRIVATIEVE LOKALEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE LOKALEN SCHEIDEN

De muur die een private kavel scheidt van gemeenschappelijke lokalen moet als gemeen worden beschouwd. Zijn eventuele wederopbouw vormt echter een last van de mede-eigendom.

5. BINNENMUREN VAN EEN PRIVATIEVE KAVEL

De muren die de diverse vertrekken van een private kavel scheidt zijn private voor zover zij geen dragende muren zijn.

6. MUREN (BEKLEDINGEN EN PLEISTERLAGEN)

De bekledingen en pleisterlagen van de gemeenschappelijke muren aan de binnenkant van de private lokalen zijn private; aan de buitenkant zijn zij gemeenschappelijk.

7. PLAFONDS EN VLOEREN - RUWBOUW

De ruwbouw van de vloeren, van de dragende muren en van de plafonds alsook van de terrassen is een gemeenschappelijk element.

8. PLAFONDS EN VLOEREN - BEKLEDINGEN EN PLEISTERLAGEN

De bekledingen en pleisterlagen van de gemeenschappelijke plafonds, alsook de bekledingen, parketten of tegelvloeren geplaatst op gemeenschappelijke vloeren, zijn gemeenschappelijk.

9. SCHOORSTENEN

De schouwvoeten, rookkanalen en schoorsteenkoppen zijn gemeenschappelijk.

De schouwvoeten en de gedeelten van de rookkanalen die zich binnen de private kavel die zij uitsluitend bedienen bevinden, zijn private.

10. DAK

Het dak is een gemeenschappelijk element. Het omvat het geraamte, het holle betonelement en de bekleding. Maken er integraal deel van uit: de dakgoten en de afvoerleidingen van het regenwater, evenals de dakvensters indien zij zich onmiddellijk onder het dak bevinden.

Boven het dak is de ruimte boven het gebouw bestemd voor gemeenschappelijk gebruik.

11. GEVELS

De gevel is een dragende muur en bijgevolg een gemeenschappelijk gedeelte.

Moeten worden gelijkgesteld met de gevel: de versiering die de vooruitspringende ornamenten omvat, zoals de kroonlijsten, de dakgoten, de afvoerpijpen van het regenwater, de dorpels van de vensters en openslaande deuren.

12. TRAP

De trap is gemeenschappelijk. Dit geldt voor alle trapdelen en de eigenaars van het gelijkvloers kunnen niet inroepen dat zij geen gebruik maken van de hoger gelegen trapdelen om te weigeren bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten die er betrekking op hebben.

Met “trap” worden niet enkel de treden in steen, granito of ander materiaal bedoeld, maar alles wat er als bijkomstigheid bij hoort, zoals het trappenhuis, de trapleuning, de balustrades, de glazen elementen (koepels) geplaatst in de openingen die de trap verlichten; hetzelfde geldt voor de overlopen die de tussenliggende trapdelen verbinden en voor de muren die het trappenhuis waarin de trap loopt begrenzen.

13. LEIDINGEN - ALGEMENE AANSLUITINGEN

De afvoerpijpen voor het regenwater, het rioolnet met zijn toebehoren, de algemene aansluitingen van water, brandstoffen en elektriciteit alsook de meters en hun toebehoren, de aflopen, de afvoeren en de verluchting van deze inrichtingen met inbegrip van de toegangen, kortom alle leidingen van welke aard ook die de mede-eigendom aanbelangen, zijn gemeenschappelijke delen.

Vormen daarop een uitzondering, de leidingen bestemd voor het uitsluitend gebruik van een privatieve kavel, maar enkel voor wat betreft het gedeelte van de leiding gelegen binnen de bediende privatieve kavel, alsook deze die zich buiten het privatieve gedeelte bevinden maar uitsluitend voor zijn gebruik bestemd zijn, zoals bijvoorbeeld de particuliere water-, gas-, elektriciteits-, internet- en telefoonleidingen.

14. ELEKTRICITEIT

Het geheel van de elektrische uitrusting (tijdschakelaars, lichtpunten, stopcontacten, schakelaars, automatische deuropener...) die, bijvoorbeeld, de ingangen, de halls en hun bergplaatsen, de trappen, de doorgangen van de kelderverdieping, het gelijkvloers en van de hoger gelegen verdiepingen, de meterlokalen, en de gemeenschappelijke gedeelten in het algemeen bedient, vormt een gemeenschappelijk deel.

15. LOKALEN VOOR GEMEENSCHAPPELIJK GEBRUIK

Zijn eveneens gemeenschappelijke delen, de verschillende gemeenschappelijke ingangen op het gelijkvloers, de halls en hun bergingen, de doorgangen, de overlopen; in de kelderverdieping, de lokalen bestemd voor de water-, gas- en elektriciteitsmeters en de gemeenschappelijke verdeelleidingen. Er wordt overeengekomen dat dit of deze lokalen hun bestemming moeten blijven behouden.

16. BALKONS EN TERRASSEN

Daar de balkons en terrassen alsook hun bijhorigheden (afdichting, isolerende deklaag, beton van de holle elementen, borstweringen en balustrades) gevelelementen zijn, zijn ze gemeenschappelijk, met uitzondering van de bekledingen (tegelvloeren...) die privatieve elementen vormen verbonden aan de privatieve kavel die er het gebruik van heeft. De kosten voor de vernieuwing van deze bekledingen die noodzakelijk zijn ingevolge werken aan de gemeenschappelijke elementen, zijn evenwel voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars. De werken moeten onder het toezicht van de syndicus worden uitgevoerd. Deze werken zullen daarentegen voor rekening van de betrokken privatieve kavel zijn, als de mede-eigenaar de bekledingen van de balkons of terrassen niet als een goede huisvader onderhoudt. Deze vernieuwing zal moeten worden uitgevoerd met materialen die minstens van gelijkaardige kwaliteit als de oude bekleding, naar keuze van de betrokken mede-eigenaar, waarbij de harmonie van het gebouw gerespecteerd wordt.

17. TUIN- DOORRIT

De doornit onder het appartement B en langsheen de verschillende privatieven, naar het lot E woning 2 is gemeenschappelijk en moet steeds vrij blijven.

De tuin voorbij de achterste muur van de loten D, G en I en voor het lot E woning 2 en de tuin achter het lot E woning 2 zijn gemeenschappelijk. Evenwel aan de eigenaars van het **lot E woning 2** wordt, bij wijze van erfdiensbaerheid, het uitsluitend en

eeuwigdurend gebruik toegekend van de delen van de onbebouwde gemeenschappelijke grond waarop tuinen zijn aangelegd en die in gearceerd wit worden weergegeven op het bijgaand plan. Dit gebruik vormt een privaat element dat onlosmakelijk verbonden is met de privaat kavel die erover beschikt. Dat gebruiksrecht zal evenwel gewijzigd kunnen worden met een meerderheid van vier/vijfde van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, op voorwaarde dat deze wijziging gewettigd wordt door het gerechtvaardigd belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding die evenredig is met de schade die dit zou kunnen berokkenen aan de eigenaar van de betrokken privaat kavel. Ondanks zijn bestemming behoudt dit gedeelte van de bodem zijn statuut van gemeenschappelijk deel.

Voor de volledigheid wordt nogmaals verwezen naar de erfdiensbaarheid van doorgang op de gezegde tuin achter het lot E woning 2 zoals aangeduid op het aangehecht plan.

18. LIFT

Niet van toepassing

19. VERWARMING

De leidingen en radiatoren bestemd voor het uitsluitend gebruik van de privaat kavels zijn privaat. Ieder privaat lot heeft zijn eigen privaat verwarmingsketel.

20. VERMOEDEN

Ingeval van gebrek aan vermelding of tegenstrijdigheid van de titels, worden de delen van gebouwen of van gronden bestemd voor het gebruik van alle mede-eigenaars of van sommigen van hen geacht gemeenschappelijk te zijn.

21. OMHEININGSMUREN

De muren die de binnenplaatsen en tuinen omringen en die omheiningsmuren worden genoemd, of hun mandeligheid, zijn gemeenschappelijk. Hekken, hagen en andere afsluitingen die dezelfde functie vervullen moeten daarmee gelijkgesteld worden.

Gelet op het privaat genot van de tuin voor en achter het lot E woning 2, komt de last van onderhoud en herstelling van de omheiningsmuur ten laste van gezegd lot E woning 2 vanaf het gedeelte dat de tuin ommuurt. De scheidingsmuur vanaf de Hoogstraat tot aan de tuin voor het lot E woning 2 dient te worden onderhouden en hersteld door alle privaat in functie van hun aandelen in de gemene delen, met inbegrip van lot E woning 2.

22. PRIVAAT DELEN

Zijn privaat delen, de delen van de privaat kavel bestemd voor het uitsluitend gebruik van een mede-eigenaar en meer bepaald de vloer, het parket of een andere bekleding waarop gelopen wordt, met hun rechtstreekse steun in verbinding met het holle element en de deklaag die een gemeenschappelijk deel zijn, de niet dragende binnenwanden, de binnendeuren, de portaaldeuren, alle aanvoer- en afvoerleidingen binnen de privaat lokalen en die voor hun uitsluitend gebruik bestemd zijn, de particuliere sanitaire installaties (wastafels, gootstenen, toilet, badkamer), het pleisterwerk aangebracht op het bovenliggend holle element dat het plafond vormt, het pleisterwerk en andere bekledingen, de binnendecoratie van de privaat ruimte, hetzij samengevat alles wat zich binnen in de privaat ruimte bevindt en bestemd is voor haar uitsluitend gebruik.

23. VENSTERS

De vensters en openslaande deuren met hun ramen, de ruiten, de luiken en buitenblinden zijn privaat delen, met uitzondering van de vensters en openslaande deuren van de gemeenschappelijke delen, die gemeenschappelijk zijn, onverminderd de

beslissingen van de algemene vergadering over de harmonie van de gevels van het gebouwen.

24. PORTAALDEUREN

De deuren die via de gemeenschappelijke halls, doorgangen en overlopen toegang geven tot de diverse privatieve kavels zijn privaatief, onverminderd de beslissingen van de algemene vergadering over de harmonie van hun buitenkant.

25. ZONNETENTEN

De zonnetenten zijn privatieve elementen. Hun plaatsing, vervanging en onderhoud vormen een privatieve last voor elke privatieve kavel, onverminderd de beslissingen van de algemene vergadering over de harmonie.

TITEL II - 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.

Het appartement en de woning 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 vijftien dagen vóór de aanvang van deze beroepsactiviteit.

De handelsruimte is bestemd voor handel en horeca.

De kantoren zijn bestemd als kantoorruimte in de brede zin van het woord inclusief vergaderfaciliteiten.

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 er over 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 privaatieve 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 privaatieve 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, 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.

Indien de teledistributie geïnstalleerd wordt, mag enkel de daartoe voorziene leidingen worden gebruikt. De mede-eigenaars zijn verplicht, indien zij het gebruiken, zich aan dit systeem aan te sluiten met uitsluiting van iedere privé-installatie van dezelfde aard, behoudens voorafgaand en schriftelijk akkoord van de syndicus.

De onderhouds- en vernieuwingskosten van deze installaties zijn ten laste van alle mede-eigenaars van het onroerend goed, zelfs indien bepaalde eigenaars er geen gebruik van hebben.

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 vijf 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.

Indien de bewoners gordijnen aan de ramen, zonneblinden, luifels of zonnegordijnen willen aanbrengen, dan moeten deze van een model en kleur zijn die door de algemene vergadering, beslissend met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, worden vastgelegd.

De mede-eigenaars en bewoners mogen aan de vensters, de gevels en balkons geen uithangborden, reclames, meubels, wasgoed, 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 privaatieve last van elke privaatieve kavel.

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 privaatieve kavel die op kosten van de betrokken mede-eigenaar werden geschilderd gedurende de twee 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 privaatieve 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) Tuinen voor privaatief gebruik

Wanneer het uitsluitend en eeuwigdurend gebruik van de tuin aan één van de mede-eigenaars is toegekend, is het, behoudens akkoord van de algemene vergadering van mede-eigenaars, verboden voor de rechthebbende er welke voorwerpen dan ook te plaatsen en op te slaan – met uitzondering van tuinhuisen, volièeres, en tuinmeubelen. Het gebruik van een barbecue is toegestaan. Houtvuren daarentegen zijn verboden.

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 privaatieve 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, behoudens publiciteit voor het handelspand A en dat ter hoogte van dat handelspand, desgevallend na verkrijging van de nodige omgevingsvergunning.

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 achtenswaardigheid.

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.

g) Kelder

Het gebouw omvat een kelderruimte verbonden aan het handelsgelijkvloers. Deze kelder staat in verbinding met de gemeenschappelijke kelder met tellers en is derhalve belast met een erfdiensbaarheid van doorgaan voor teller-opnames te verrichten.

Er bestaat een gemeenschappelijke kelder met de verschillende tellers.

h) Parkeerplaatsen / Garages

niet van toepassing, behoudens het verkrijgen van een uitweg langs de achterzijde van het perceel om aldus parkeerplaatsen in te richten ter hoogte van de tuin dat in privaatief genot toebedeeld wordt aan de woning E, steeds op voorwaarde van het bekomen van de nodige vergunningen.

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 § 9 van het artikel 577-2 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 zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

In het geval van paragraaf 9, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per 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 art.577-2, §10, derde lid BW. 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 twee 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 volstreekte 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 twee privatieve kavels, waarvan het ene boven het andere gelegen is en die elkaar met de vloer en het plafond raken, verboden

deze tot één enkele privatieve kavel samen te voegen, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en volgens de regels in geval van wijziging van de aandelen in de gemene delen.

Deze verbouwing mag enkel gebeuren in zover zij volgens de regels van de kunst wordt uitgevoerd en de rechten van de anderen respecteert, zowel wat de 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 twee 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 en 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 één juli tot éénendertig augustus.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn ze verplicht een sleutel van hun privatieve kavel te overhandigen aan een lasthebber, wonend in de gemeente waar het gebouw gelegen is, van wie de naam en het adres moeten gekend zijn door de syndicus, derwijze dat men toegang kan hebben tot de privatieve kavels, indien dit noodzakelijk is.

Ieder die zich niet voegt naar deze bepaling draagt uitsluitend de bijkomende kosten, voortvloeiend uit deze nalatigheid..

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 de trottoirs, de toegangen, de halls, de trappenhuisen, de keldergangen, de lokalen voor de vuilbakken.

Artikel 12. - Tuinen

Gemeenschappelijk binnenkoer/doorrit: de kosten van onderhoud en bewaring van de doorrit zijn gemeenschappelijk.

Binnen en achtergelegen tuin: de kosten van onderhoud en bewaring van de tuinen zijn ten laste van de eigenaar van lot E woning 2.

Hij dient de tuinen regelmatig te onderhouden.

HOOFDSTUK IV - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

Artikel 13. - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten

De gemeenschappelijke lasten zijn verdeeld in:

1° algemene gemeenschappelijke lasten die voor rekening zijn van alle mede-eigenaars in verhouding tot de aandelen die zij bezitten in de gemene delen, met uitzondering van de bezoldiging van de syndicus, die in functie van het aantal privatieve kavels verdeeld zal worden; van deze bezoldiging zal evenwel eerst deze verschuldigd voor de kelders en garages, die in functie van hun aandelen verdeeld zal worden, globaal afgetrokken worden;

2° bijzondere gemeenschappelijke lasten die voor rekening zijn van bepaalde mede-eigenaars in verhouding tot het nut voor elke kavel of dienst die een gemeen deel vormt dat aanleiding geeft tot die lasten.

Worden beschouwd als algemene gemeenschappelijke lasten:

a) de kosten van onderhoud en herstelling van de gemene delen die door alle mede-eigenaars worden gebruikt; de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke behoeften, zoals de uitgaven voor water, gas en elektriciteit, de kosten voor het onderhoud en de herstelling van de gemene delen, het loon van het onderhoudspersoneel of de kosten van de onderhoudsfirma, de kosten voor de aankoop, het onderhoud en de vervanging van het gemeenschappelijk materiaal en meubilair, de vuilbakken, het gereedschap en benodigdheden nodig voor het goede onderhoud van het gebouw;

b) de administratiekosten, de bezoldiging van de syndicus, de kantoorbenodigdheden, de kosten van de briefwisseling;

c) de kosten van verbruik, herstelling en onderhoud van de gemeenschappelijke installaties die door alle mede-eigenaars worden gebruikt;

d) de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars;

e) het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin, van de wegen alsook van alle inrichtingen, van de toegangen tot de omgeving en de kelderverdieping;

f) de door de mede-eigendom verschuldigde schadeloosstellingen of procedurekosten;

g) desgevallend, de kosten van heropbouw van het vernielde gebouw.

Iedere mede-eigenaar draagt bij in deze algemene gemeenschappelijke lasten in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen. Deze aandelen in de gemeenschappelijke lasten kunnen enkel gewijzigd worden mits akkoord van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Worden beschouwd als bijzondere gemeenschappelijke lasten:

- de lasten verschuldigd door sommige mede-eigenaars wegens hun exclusief gebruik van een gedeelte van de gemeenschappelijke delen, namelijk: de gemene delen onmiddellijk verbonden aan het lot E woning 2. De eigenaar van het lot E woning 2 draagt alleen in de kosten van onderhoud, renovatie, heropbouw,.. van zijn lot.

Anderzijds hoeft hij niet bij te dragen in de kosten van onderhoud, renovatie, heropbouw van het hoofdgebouw bestaande uit alle andere loten met uitzondering van kosten verbonden aan de ingangspoort van de eigendom, de gemeenschappelijke doorrit, de omheiningsmuren (tot aan de achterzijde van loten D, G en I).

*Voor deze lasten nemen enkel deze mede-eigenaars deel aan de stemming, op voorwaarde dat deze beslissingen geen afbreuk doen aan het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom. Ieder van hen neemt aan de stemming deel met een aantal stemmen dat evenredig is met zijn aandeel in voornoemde lasten. De beslissingen

worden voorbereid door een bijzondere algemene vergadering, waarvan sprake in het reglement van interne orde.

Elke mede-eigenaar zal bijdragen tot deze gemeenschappelijke lasten ten belope van de aandelen die hij in de gemene delen bezit.

Artikel 14. - 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 15. - Water

De handelsruimte A, het lot B woning 1 en het lot E woning 2, zijn voorzien van een eigen teller die het waterverbruik opneemt. De verbruikskosten die eraan verbonden zijn, worden uitsluitend en volledig door zijn eigenaar of bewoner/gebruiker gedragen.

De overige loten zijn met tussentellers aangesloten op een centrale teller die ook dienstig is voor de gemene delen.

De kosten van dit verbruik van de meter worden verdeeld tussen de eigenaars in verhouding tot verbruik af te lezen op de tussentellers, behoudens het verbruik voor de gemene delen die ten laste komt van alle mede-eigenaars. De kosten van de huur van de meter wordt geventileerd op het aantal tussentellers in functie van het totale aantal tussentellers.

Artikel 16. - Elektriciteit

Het gebouw is voorzien van een meter voor de verlichting van de gemene delen (doorgang, inkomhal, trappen etc.) en kelder. Het totale door deze meter geregistreerde verbruik, alsook de huur van deze meter, vormen een gemeenschappelijke last die verdeeld zal worden naar verhouding van de aandelen die elke eigenaar in de gemene delen bezit, onverminderd de door sommige mede-eigenaars verschuldigde bijzondere lasten.

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 17. - Belastingen

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

Artikel 18. - 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 19. - 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 20. - 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 vijf 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 twee 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 vijf 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 prorata 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 21. - 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 vijftien 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 577-11 § 1 en § 2 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie;

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

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

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

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

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 vijftien 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 kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum 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 dertig 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 dertig 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 kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte, als hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

Ingeval van overgang van de eigendom van een privatieve kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij 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 uittredende 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 uittredende 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 dertig 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 het Artikel 577-6, § 1, alinea 2.

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 577-11, §§ 1 tot 3 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 drie 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 twintig 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 577-11 en 577-11/1 van het Burgerlijk Wetboek. Hij zal bovendien ofwel aan de uittredende mede-eigenaar, ofwel aan de optredende notaris, binnen drie 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 577-11 en 577-11/1 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 22. - 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 privaat element.

Het staat de comparant 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 23. - 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 volstreckte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Ingeval van bijzondere gemeenschappelijke lasten die uitsluitend door bepaalde mede-eigenaars verschuldigd zijn wegens het feit dat zij alleen het gebruik van bepaalde gemene delen hebben, wordt er een bijzonder reservekapitaal gevormd, bestemd voor de betaling van de bedragen die zij alleen verschuldigd zijn. Over de oproepen tot kapitaalbreng zal beslist worden door de bijzondere vergadering waarvan sprake in het reglement van interne orde, met volstreckte meerderheid van de betrokken mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf 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 24. – 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 577-9, § 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 577-6, § 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 kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

Alle mede-eigenaars moeten binnen de dertig 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 dertig dagen is van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadeloosstelling verschuldigd van drie euro per dag vertraging vanaf het verstrijken van voornoemde termijn, onverminderd de opeisbaarheid van alle andere schadevergoedingen.

Deze vertragingsvergoeding wordt van rechtswege op vier euro per dag vertraging gebracht vanaf de tiende dag volgend op de neerlegging bij de post door de syndicus van een aangetekende brief waarin de betaling van de provisie wordt gevorderd en die als ingebrekestelling geldt tot en met de dag van volledige betaling. De algemene

vergadering van de vereniging van mede-eigenaars beslist over de bestemming van de gestorte vergoedingen.

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 syndicus kan bovendien een bijkomend bedrag van vijfendertig euro vorderen bij de eerste herinnering, van vijftig euro bij de tweede herinnering, van 75 euro bij de ingebrekestelling, alsook een forfaitair bedrag van honderd vijftig euro dossierkosten voor elk geschil dat aan de advocaat van de vereniging van mede-eigenaars zou worden overgemaakt.

De algemene vergadering, die beslist met volstrekte 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.

Alle hiervoor voorziene vergoedingen en boetes zijn gekoppeld aan de officiële index van de consumptieprijzen van het Rijk, waarbij de referentie-index deze van de maand februari tweeduizend twintig is, namelijk 109,71 punten (basis 2013).

Ingeval van toepassing van deze sancties, zal de aanpassing gebeuren op hun toepassingsdatum op basis van de formule:

De nieuwe index is dan deze van de maand die de maand waarin de sanctie moet worden toegepast voorafgaat.

Artikel 25. - 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 hoger vermelde bepalingen met zich meebrengt te hunnen opzichte en ten opzichte van hun huurders.

Artikel 26. - 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 twintig 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 de artikel 577-5 §3 1° en 577-11, § 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 volstreekte 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 27. - 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 volstreekte 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 privaatieve 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 privaatieve 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 privaatieve 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 28. - Soorten verzekering

1. - 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° 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 29. – 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 30. – 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 31. – 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 32. – 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 33. – 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 34. - 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 35. – 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.

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 36.- 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 577-5, § 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 beraadslagen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld

Artikel 37.- 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 38.- 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 577-10, §4 2° van het Burgerlijk Wetboek en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

Artikel 39.- Aanwijzing van een of meerdere voorlopige bewindvoeders

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 bewindvoeders 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 40.- Arbitrage

Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van de artikelen 577-3 tot en met 577-14 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 41. - 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.

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 opsteller ervan.

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

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

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

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 577-10, paragraaf 3 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 dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 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 42- 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 drie 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 577-8/2 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 één jaar.

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

HOOFDSTUK IX- COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSSEN

Artikel 43.- 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 44. - Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

De statuten worden geregeld door de bepalingen opgenomen in de artikelen 577-2 tot 577-14 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 45. - 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 bouwgroep 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 46.- 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 comparant 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 opsteller ervan.

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.

HOOFDSTUK XI.- OVERGANGSBEPALINGEN

Bij wijze van overgangsmaatregel en om een harmonieuze aanstelling van de organen van de mede-eigendom te verzekeren, wordt bepaald dat:

1) de eerste syndicus _____ ; hij is benoemd tot op de dag van de eerste algemene vergadering;

2) de door de comparant afgesloten verzekeringspolissen in stand gehouden zullen worden tot aan hun einddatum en ten vroegste tot een maand na de eerste algemene vergadering.

EERSTE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

De eerste aan de syndicus te betalen of terug te betalen gemeenschappelijke lasten zijn:

1. de kosten van de aansluitingen en de kosten voor de plaatsing en opening van de gemeenschappelijke meters voor gas, water en elektriciteit;

2. de kosten van het water-, gas- en elektriciteitsverbruik ten behoeve van de gemene delen;

3. de premies van de verzekeringspolissen die door de syndicus of de comparant werden afgesloten;

INHOUDSOPGAVE

TITEL I - Basisakte

HOOFDSTUK I - BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL – PLAATSING ONDER HET STELSEL VAN DE GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM

- I. Beschrijving van het onroerend geheel
- II. Dertigjarige oorsprong van eigendom
- III. Plaatsing onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom

HOOFDSTUK II - BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - BEPALING VAN HET AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN DAT AAN ELK PRIVATIEF DEEL VERBONDEN IS

- I. Algemeen
- II. Beschrijving van de privatieve delen en bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan elk privatief deel verbonden is
- III. Aandelen van de privatieve kavels in de gemeenschappelijke delen
- IV. Beschrijving van de elementen bestemd voor het gebruik van alle mede-eigenaars of van sommigen van hen. Bepaling van hun privatief of gemeenschappelijk karakter

1. Grond en ondergrond
2. Dragende muren
3. Binnenmuren die privatieve kavels scheiden.
4. Buitenmuren die privatieve lokalen en gemeenschappelijke

lokalen scheiden

5. Binnenmuren van een privatieve kavel
6. Muren (bekledingen en pleisterlagen)
7. Plafonds en vloeren - ruwbouw
8. Plafonds en vloeren - Bekledingen en pleisterlagen
9. Schoorstenen
10. Dak
11. Gevels
12. Trap
13. Leidingen - Algemene aansluitingen
14. Elektriciteit - Teledistributie -Antennes
15. Lokalen voor gemeenschappelijk gebruik
16. Balkons en terrassen
17. Tuin
18. Lift (niet van toepassing)
19. Centrale verwarming
20. Vermoeden
21. Omheiningsmuren
22. Privatieve delen
23. Vensters
24. Portaaldeuren
25. Zonnetenten

V. Eventuele wijzigingen van de basisakte

1. Voor de eerste overdracht van een privatieve kavel
2. Voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen
3. Andere gevallen

TITEL II - Reglement van mede-eigendom

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING

- Artikel 1. - Definitie en draagwijdte
- 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
- Artikel 3. - Genot van de privatieve delen
- a) Principes
 - b) Toegang tot het dak
 - c) Binnenindeling van de lokalen
 - d) Werken in de privatieve kavels
 - e) Bijzondere installaties
 - f) Het intrekken - Verhuizen
 - g) Het niet-handelen van een mede-eigenaar
- Artikel 4. - Grenzen van het genot van de privatieve delen
- a) Harmonisch geheel
 - b) Vensters, openslaande deuren, balkondeuren, ramen en ruiten, luiken en zonneblinden
 - c) Terrassen en balkons
 - d) Tuinen voor privaat gebruik
 - e) Publiciteit
 - f) Verhuring
 - g) Kelders
 - h) Parkeerplaatsen / Garages
 - i) Dieren
 - j) Inlichtingen voor de syndicus
 - k) Verbod op opslag van gevaarlijke en andere stoffen
- Artikel 5. – Verbouwingen
- a) Wijzigingen van de gemene delen uitgevoerd door een mede-eigenaar, door de vereniging van mede-eigenaars of door een nutsoperator
 - b) Wijzigingen van de privatieve delen
- HOOFDSTUK III - WERKEN, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD
- Artikel 6. - Algemeen
- Artikel 7. - Soort van herstellingen en werken
- Artikel 8. - Bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer
- Artikel 9. - Andere herstellingen en werken
- Artikel 10. - Erfdienstbaarheden betreffende de werken
- Artikel 11. - Schoonmaak
- Artikel 12. - Tuinen
- HOOFDSTUK IV - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN
- Artikel 13. - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de
- Artikel 14. - Verwarming
- Artikel 15. - Water
- Artikel 16. - Elektriciteit
- Artikel 17. - Belastingen
- Artikel 18. - Lasten te wijten aan het toedoen van een mede-eigenaar
- Artikel 19. - Ontvangsten ten voordele van de gemene delen
- Artikel 20. - Wijziging van de verdeling van de lasten
- Artikel 21. - Overdracht van een kavel
- a) Verplichtingen die de overdracht van de eigendom van een kavel voorafgaan

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

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

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

e) Kosten betreffende het meedelen van informatie

f) Achterstallen op lasten

g) Voorrecht

Artikel 22. - Werkkapitaal

Artikel 23. - Reservekapitaal - Bijzondere reservekapitalen

Artikel 24. – Hoofdelijkheid - Betaling van de gemeenschappelijke lasten

Artikel 25. - Invordering van de gemeenschappelijke lasten

Artikel 26. - Jaarrekeningen van de syndicus

HOOFDSTUK V - VERZEKERINGEN-AANSPRAKELIJKHEID - SCHADE AAN HET

GEBOUW

Artikel 27. - Algemeen

Artikel 28. - Soorten verzekering

Artikel 29. – Te verzekeren goederen en kapitalen

Artikel 30. – Bijkomende individuele verzekeringen

Artikel 31. – Premies en bijpremies

Artikel 32. – Aansprakelijkheid van de gebruikers – Clausule van het huurcontract

Artikel 33. – Eigen risico

Artikel 34. - Schadegevallen – Procedures en schadevergoedingen

Artikel 35. – Vernietiging en wederopbouw van het gebouw – Einde van de onverdeeldheid

HOOFDSTUK VI – RECHTSVORDERINGEN

Artikel 36.- Door de vereniging van mede-eigenaars

Artikel 37.- Door een mede-eigenaar

Artikel 38.- Door een bewoner

Artikel 39.- Aanwijzing van een of meerdere voorlopige bewindvoerders

Artikel 40.- Arbitrage

HOOFDSTUK VII.- TEGENSTELBAARHEID - INFORMATIE

Artikel 41. - Principes

HOOFDSTUK VIII - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 42- Raad van mede-eigendom

HOOFDSTUK IX- COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN

Artikel 43.- Commissarissen of college van commissarissen

HOOFDSTUK X - ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 44. - Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

Artikel 45. - Talen

Artikel 46.- Reglement van interne orde

SLOTBEPALINGEN

Hypothecaire overschrijving

Onderhavige akte zal overgeschreven worden in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en er zal naar deze

overschrijving verwezen worden bij alle latere overdrachten van het geheel of een gedeelte van het goed waarop onderhavige akte betrekking heeft.

Overgangsbepalingen

Alle in onderhavige akte vermelde clausules zijn van toepassing van zodra een privatieve kavel door de comparant zal overgedragen zijn, behalve indien deze clausules in strijd zijn met de geldende wet.

Kosten

De kosten van deze akte zijn ten laste van de comparant.

Keuze van woonplaats

Met het oog op de uitvoering van onderhavige akte, doet de comparant keuze van woonplaats op zijn hiervoor vermelde woonplaats.

Attest van burgerlijke stand en van identiteit

De notaris bevestigt de namen, voornamen, geboorteplaats en -datum van de comparant, meer bepaald aan de hand van opzoekingen in het rijksregister en van zijn identiteitskaart.

Bestemming van de plaatsen

De ondergetekende notaris vestigde de aandacht van de comparant op de noodzaak zich te richten naar de geldende wetgeving en reglementering in geval van verbouwing of bestemmingswijziging van de privatieve lokalen van het gebouw.

Ontwerp

De comparant verklaart ons dat hij kennis heeft genomen van het ontwerp van onderhavige akte op 19 maart 2020 en dat deze termijn voldoende is geweest om het met succes te bestuderen.

Recht op geschriften

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden op de plaats en datum zoals hierboven.

En na lezing en commentaar, volledig voor wat de in dat verband door de wet bedoelde delen van de akte betreft, en gedeeltelijk wat de andere bepalingen betreft, heeft de comparant getekend met ons, notaris.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

Eensluidend verklaard

Vereniging van de mede-eigenaars
"VME HOOGSTRAAT 62 te Zaventem"
met zetel te 1930 Zaventem, Hoogstraat 62

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Dit reglement van interne orde omvat onder meer:

- de regels met betrekking tot de wijze van bijeenroepen, de werking en de bevoegdheden van de algemene vergadering,
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat, de modaliteiten voor de hernieuwing ervan en de eventuele opzegging van zijn contract alsook de verplichtingen die resulteren uit de beëindiging van zijn opdracht,
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars wordt gehouden.

HOOFDSTUK I - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS: WIJZE VAN OPROEPING, WERKING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDE-EIGENAARS

AFDELING 1 - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 1. - Naam - Zetel - Ondernemingsnummer - Woonstkeuze

Deze vereniging heet " VME HOOGSTRAAT 62 te Zaventem ".

Ze heeft haar zetel in het gebouw gelegen te 1930 Zaventem, Hoogstraat 62. Alle documenten die uitgaan van de vereniging van de mede-eigenaars vermelden haar ondernemingsnummer.

Ze kiest woonst op de officiële woonplaats of op het kantoor van de syndicus.


Artikel 2. - Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling

De vereniging van de mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid zodra de twee hiernavolgende voorwaarden zijn voldaan:

- de overdracht of de toewijzing van een kavel die de onverdeeldheid tot stand brengt;
- de overschrijving van deze statuten in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Bij gebrek aan overschrijving kan de vereniging van mede-eigenaars haar rechtspersoonlijkheid niet doen gelden. Derden kunnen er zich echter wel op beroepen tegen haar.

Alle mede-eigenaars zijn lid van de vereniging.



Ze beschikken elk over een aantal stemmen dat gelijk is aan hun aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 3. - Ontbinding - Vereffening

a) Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars wordt van rechtswege ontbonden zodra de onverdeeldheid ten einde is gekomen. Ze zal van rechtswege herleven wanneer de onverdeeldheid komt te herleven. De vernietiging van het gebouw, ook volledig, houdt niet automatisch de ontbinding van de vereniging in.

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing moet worden genomen *met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars* en moet worden vastgesteld bij authentieke akte. De algemene vergadering kan de vereniging echter niet ontbinden wanneer het gebouw onderworpen blijft aan de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars kan tot slot door de rechter worden ontbonden op verzoek van elke belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

b) Vereffening

De vereniging blijft bestaan voor de noden van haar vereffening. Ze vermeldt in alle stukken dat ze in vereffening is. De zetel blijft gevestigd in het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van deze statuten.

De algemene vergadering van mede-eigenaars of, indien ze in gebreke blijft dit te doen, de syndicus, duidt een of meerdere vereffenaars aan. Deze benoeming wordt vastgesteld in de authentieke akte. De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, §1, en 57 van het Wetboek van Venootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt, moet worden verleden door een notaris en moet worden overgeschreven in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte van afsluiting van de vereffening omvat:

- a) de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en de bescheiden van de vereniging zullen bewaard blijven gedurende minstens vijf jaar vanaf voormelde overschrijving;
- b) de maatregelen die werden genomen met het oog op de consignatie van de gelden en waarden die toekomen aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars en waarvan de overhandiging nog niet kon gebeuren.

Alle rechtshandelingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars, verjaren door verloop van vijf jaar vanaf de overschrijving van de akte van afsluiting van de vereffening bij het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Artikel 4. – Vermogen van de vereniging van de mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars mag slechts eigenaar zijn van de roerende goederen die nodig zijn voor het verwezenlijken van haar doel.



-2

Als gevolg daarvan kan ze geen houder zijn van onroerende zakelijke rechten, die aan de mede-eigenaars blijven toebehoren; dat geldt onder meer voor de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars mag eigenaar zijn van alle roerende zaken die nodig zijn voor het goede beheer van de mede-eigendom, waaronder contant geld, fondsen die bij een bank zijn gedeponerd, bureau, computer, onderhoudsmaterieel, alsook alle decoratieve en nutselementen, zoals antennes, schilderijen of objecten die de gemeenschappelijke delen aankleden. Dat vermogen bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Artikel 5. - Voorwerp

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

Artikel 6. – Gedeelde hoofdelijkheid van de mede-eigenaars

Onverminderd artikel 577-9, §5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden vervolgd op het vermogen van elke mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming in overeenstemming met artikel 577-6, § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang van het geval.

Ingeval een rechtsvordering wordt ingesteld door een mede-eigenaar en bij gebrek aan een beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, indien de aansprakelijkheid van de vereniging van de mede-eigenaars ter discussie staat, zal de betrokken mede-eigenaar deelnemen aan de rechtsplegingskosten en de kosten voor de advocaat in evenredigheid met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, onverminderd de eindafrekening wanneer, naar aanleiding van die beslissing, de vereniging van de mede-eigenaars wordt veroordeeld.

Artikel 7. - Rechtsvorderingen

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

Elke eigenaar behoudt zich het recht voor om rechtsvorderingen alleen in te stellen met betrekking tot zijn kavel, na per aangetekend schrijven de syndicus te hebben ingelicht, die op zijn beurt de mede-eigenaars informeert.

AFDELING 2 - ALGEMENE VERGADERINGEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

Artikel 8. - Bevoegdheden

De algemene vergadering van mede-eigenaars beschikt over alle bevoegdheden van beheer en van bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van die welke op grond van de wet en van deze statuten zijn toegewezen aan de syndicus alsook aan elke mede-eigenaar of bewoner.

Onder dit voorbehoud is de algemene vergadering van mede-eigenaars het opperste bestuursorgaan van het gebouw wanneer het gaat om de gemene belangen. Ze beschikt dan ook over de meest uitgebreide bevoegdheden om soeverein te beslissen over de gemeenschappelijke belangen, in overeenstemming met de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de wetten ter zake.

Bij wijze van voorbeeld behoren onder meer tot haar bevoegdheden:



- de benoeming en de herroeping van de syndicus,
- de benoeming van een commissaris van de rekeningen,
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering is niet bevoegd om de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen, behalve wanneer alle mede-eigenaars optreden.

Artikel 9. - Samenstelling

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars, ongeacht het aantal aandelen die ze bezitten in de gemeenschappelijke delen.

Iedere mede-eigenaar mag zich laten bijstaan door een persoon op voorwaarde dat syndicus per aangetekende brief en minstens vier werkdagen vóór de datum van de algemene vergadering wordt ingelicht. Die persoon mag de bespreking tijdens de algemene vergadering leiden noch monopoliseren.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht met betrekking tot een privatieve kavel of wanneer de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, en behalve wanneer de titel die de verdeling van het eigendomsrecht teweegbrengt de houder aanduidt van het recht om deel te nemen aan de algemene vergadering, wordt het recht op deelname aan de beraadslagingen van de algemene vergadering opgeschort tot de belanghebbenden de persoon aanduiden die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet mogen deelnemen aan de aanduiding van deze lasthebber, duiden de andere belanghebbenden laatstgenoemde geldig aan. Laatstgenoemde wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die uitgaan van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de identiteit van hun lasthebber schriftelijk mee aan de syndicus.

Artikel 10. - Volmachten

Elke mede-eigenaar mag een lasthebber aanduiden, al dan niet mede-eigenaar, om hem te vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen, waarbij niemand een mede-eigenaar mag vertegenwoordigen als hij geen houder is van een schriftelijke lastgeving waarin uitdrukkelijk de datum van de algemene vergadering en de naam van de lasthebber wordt vermeld, bij gebrek waaraan de lastgeving als onbestaande zal worden beschouwd. De volmacht kan algemeen of bijzonder zijn en heeft slechts betrekking op één algemene vergadering, behalve in geval van een algemene of bijzondere notariële volmacht. Behoudens andersluidende bepaling, geldt een volmacht die wordt verleend voor een algemene vergadering eveneens voor de algemene vergadering die wordt georganiseerd na een onvoldoende quorum tijdens de eerste algemene vergadering.

Het bureau van de algemene vergadering controleert de regelmatigheid van de volmachten en beslist hieromtrent soeverein.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag echter meer dan drie stemvolmachten krijgen wanneer het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachten niet hoger is dan tien procent van het totale aantal stemmen dat verbonden is aan alle kavels van de mede-eigendom.



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

De volmachten zullen gehecht blijven aan de notulen.

Elke mede-eigenaar mag zich op de algemene vergadering laten bijstaan door een persoon van zijn keuze op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

Artikel 11. – Datum en plaats van de gewone algemene vergadering

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de eerste helft van de maand **maart** op de plaats die is vermeld in de bijeenroepingen en, bij gebrek daaraan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 12. - Oproepingen

a) Principes

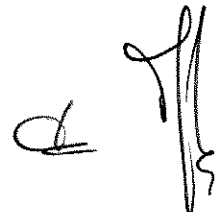
De bijeenroeping vermeldt de plaats, de dag en het uur waarop de vergadering zal plaatsvinden, alsook de agenda met de lijst van de te bespreken punten. Ze vermeldt eveneens de modaliteiten voor raadpleging van de documenten die betrekking hebben op de punten die op de agenda zijn ingeschreven.

De syndicus moet de gewone algemene vergadering bijeenroepen.

Hij kan bovendien te allen tijde een algemene vergadering bijeenroepen wanneer er dringend een beslissing moet worden genomen in het belang van de mede-eigendom.

Een of meerdere mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, kunnen de bijeenroeping van de algemene vergadering vragen. Dat verzoek moet aangetekend worden gericht aan de syndicus die de bijeenroepingen moet versturen binnen de dertig dagen na ontvangst ervan. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dat verzoek, kan één van de eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend zelf de algemene vergadering bijeenroepen. Bij gebrek aan een syndicus, mogen de raad van mede-eigendom of, bij ontstentenis, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij ontstentenis, een of meerdere mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen ten einde een syndicus te benoemen.

Wanneer, in de schoot van de algemene vergadering, de vereiste meerderheid niet wordt bereikt, kan elke mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig, op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen. Hij kan eveneens de toestemming vragen om de werken die hij nuttig acht, uit te voeren op eigen kosten, ook wanneer ze betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich ertegen verzet zonder grondige reden. Zodra hij één van de vorderingen heeft ingesteld waarvan sprake in artikel 577-9 §§ 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en op voorwaarde dat zijn vordering niet wordt afgewezen, is de eiser bevrijd van elke aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.



Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten binnen de termijn die laatstgenoemde bepaalt, ten einde te beraadslagen over het voorstel dat voormeld mede-eigenaar bepaalt, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert dit te doen.

d) Termijnen en manieren van verzending

Behoudens dringende gevallen, worden de bijeenroepingen verstuurd minstens vijftien kalenderdagen vóór de datum van de algemene vergadering.

De bijeenroeping wordt verstuurd bij een ter post aangetekende brief, tenzij de bestemmelingen individueel, uitdrukkelijk en door middel van om het even welk schriftelijk communicatiemiddel, zelfs wanneer het niet getekend is, hebben aanvaard om de bijeenroeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

e) Adres van bijeenroeping

De belanghebbenden moeten aan de syndicus, per aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs, elke adresverandering melden. De bijeenroepingen worden geldig gedaan aan het laatste, door de syndicus gekende adres op de datum van verzending.

f) Syndicus en voorlopig syndicus

Wanneer de syndicus of de voorlopig syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij worden opgeroepen voor de algemene vergaderingen, maar zal hij slechts een raadgevende stem hebben, onverminderd de toepassing van artikel 577-6, §7, lid 6, van het Burgerlijk Wetboek.

g) Raadpleging

De bijeenroeping duidt de modaliteiten aan voor het raadplegen van de documenten die betrekking hebben op de geagendeerde punten.

Kosten

De administratieve kosten in verband met de bijeenroeping voor de algemene vergadering vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 13. - Agenda

De agenda wordt bepaald door diegene die de algemene vergadering bijeenroept.

De syndicus moet de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars agenderen, die hij heeft ontvangen minstens drie weken vóór de eerste dag van de periode bepaald in het reglement van interne orde, waarbinnen de algemene vergadering moet plaatsvinden.

Een of meerdere mede-eigenaars mogen te allen tijde aan de syndicus de punten te kennen geven waarvan ze vragen dat ze worden ingeschreven op de agenda van een algemene vergadering. Die punten worden in aanmerking genomen door de syndicus, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 577-6 § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Alle geagendeerde punten moeten op een heldere manier in de bijeenroepingen worden vermeld.

De algemene vergadering kan alleen beraadslagen en stemmen over geagendeerde punten. Over de punten die aan bod komen in de rubriek "varia" kan alleen geldig worden gestemd als ze in detail op de agenda voorkomen.



De eerste algemene vergadering zal worden bijeengeroepen, in voorkomend geval door de syndicus aangeduid in het reglement van mede-eigendom of door de syndicus aangesteld door de algemene vergadering of, bij gebreke daaraan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde overeenkomstig artikel 577-8, §1 van het Burgerlijk Wetboek, zodra de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft verkregen.

Deze eerste algemene vergadering moet verplicht een syndicus kiezen volgens de normen van de gewone algemene vergaderingen, zoals hierna toegelicht.

Artikel 14. – Samenstelling van de algemene vergadering

De algemene vergadering is pas geldig samengesteld wanneer alle betrokken mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of geldig bijeengeroepen zijn.

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verbinden alle betrokken mede-eigenaars omtrent de geagendeerde punten, ongeacht of ze al dan niet vertegenwoordigd zijn, niet hebben gestemd of zich onthouden hebben.

Artikel 15. - Voorzitterschap – Bureau – Aanwezigheidslijst

De algemene vergadering duidt jaarlijks, met de volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, haar voorzitter en minstens een bijzitter aan, die het bureau vormen. De voorzitter moet een mede-eigenaar zijn.

Ze kunnen worden herverkozen.

Indien hij wordt aangeduid door de algemene vergadering in overeenstemming met artikel 577-6, §10, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek, vervult de syndicus de rol van secretaris.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering zal toekomen aan de eigenaar die beschikt over het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen en in geval van staking van stemmen aan de oudste onder hen.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden die zal worden ondertekend bij het binnenkomen van de vergaderzaal door de eigenaars die de vergadering zullen bijwonen of door hun lasthebber; die aanwezigheidslijst zal eensluidend worden verklaard door de leden van het bureau.

Artikel 16. -Beraadslagingen

a) Stemrecht

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

Niemand mag deelnemen aan de stemming, zelfs als lastgever of als lasthebber, voor een aantal stemmen dat groter is dan de som van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

De syndicus beschikt over geen enkele stem, behalve wanneer hij eveneens mede-eigenaar is. Overeenkomstig artikel 577-6, §7, van het Burgerlijk Wetboek mag hij niet handelen als lasthebber van een mede-eigenaar.



Geen enkele persoon die is gemandateerd door of in dienst is van de vereniging van mede-eigenaars of die diensten voor haar verleent in het kader van om het even welke andere overeenkomst, mag persoonlijk of via volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en aan de stemmingen met betrekking tot de opdracht die hem werd toevertrouwd.

b) Aanwezigheidsquorum – Tweede algemene vergadering

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen wanneer bij de aanvang van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en op voorwaarde dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Toch beraadslaagt de algemene vergadering eveneens geldig wanneer de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars bij de aanvang van de algemene vergadering meer dan drie vierde van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen.

Wanneer geen van beide quorums is bereikt, zal er een tweede algemene vergadering worden samengeroepen binnen een termijn van minstens veertien dagen en mag zij beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de mede-eigendom waarvan zij houder zijn.

c) Meerderheidsregels

1° Volstreckte meerderheid

De beslissingen worden genomen met de volstreckte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars op het moment van de stemming, behalve wanneer een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid is vereist door de wet.

2° Gekwalificeerde meerderheid - Eenparigheid

De algemene vergadering beslist:

1. met een *meerderheid van twee derde* van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:
 - a) over iedere wijziging aan de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft;
 - b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreckte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4° van het Burgerlijk Wetboek;
 - c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging is verplicht, behalve voor de in artikel 577-8, §4, 4°, van het Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;
 - d) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken onder de mede-eigenaars.
2. met een *meerderheid van vier vijfde* van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:



- a) over iedere andere wijziging van de statuten, met inbegrip van de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het gebouw of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen die bestemd zijn om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen, inclusief de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, desgevallend tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die dit zou veroorzaken;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, lid 4 van het Burgerlijk Wetboek;
- g) over de verdeling van een kavel of de gehele of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels; met *eenparigheid* van stemmen van alle mede-eigenaars:

3.

- over de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars;
- over de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom middels voorlegging van een verslag zoals voorzien in artikel 577-4, § 1, lid 2.

over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen, waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

d) Praktische overwegingen

Onverminderd de hiervoor voorziene eenparigheidsregel wanneer meer dan twee voorstellen ter stemming worden voorgelegd en wanneer geen enkele ervan de vereiste meerderheid behaalt, wordt er overgegaan tot een twee stemronde, waarbij enkel de twee voorstellen die na de eerste stemronde het grootste aantal stemmen behaalden, ter stemming worden voorgelegd.

Onder de vereiste eenparigheid van stemmen wordt hier niet de eenparigheid van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden bedoeld, maar wel de eenparigheid van alle mede-eigenaars.

Wanneer een gekwalificeerde meerderheid is vereist, wordt de meerderheid van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden bedoeld.

De mede-eigenaar of zijn lasthebber die zich onthoudt, is diegene die aanwezig is op de algemene vergadering zonder zijn stem uit te drukken.



De onthoudingen, de nietige en blancostemmen worden niet beschouwd als uitgebrachte stemmen voor de berekening van de vereiste meerderheid.

e) Schriftelijke stemming

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

f) Notulen - Raadpleging

De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen die zijn genomen door de algemene vergadering met opgave van de bereikte meerderheden en van de naam van de eigenaars die hebben tegengestemd of zich hebben onthouden.

Op het einde van de vergadering en na voorlezing worden deze notulen ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de secretaris die werd aangeduid bij de aanvang van de vergadering en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus bewaart de beslissingen die zijn bedoeld in §§10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek in het register voorzien in artikel 577-10, §3, binnen de dertig dagen na de algemene vergadering en deelt ze binnen dezelfde termijn mee aan elke houder van een zakelijk recht op een kavel die, desgevallend op grond van artikel 577-6, § 1, lid 2, beschikt over een stemrecht op de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Indien een van hen de notulen niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, licht hij de syndicus hiervan schriftelijk in.

Elke mede-eigenaar mag vragen het register van de notulen te raadplegen en een kopie ervan te nemen zonder het te verplaatsen, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

HOOFDSTUK II – BIJZONDERE VERGADERING

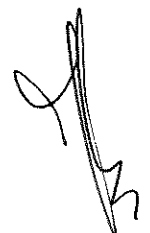
Artikel 17.- Statuut en organisatie

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

Die lasten worden uitsluitend betaald door een speciaal kapitaal dat moet worden geopend door de syndicus op naam van de vereniging van mede-eigenaars. De gelden die erop worden geplaatst behoren echter toe aan die mede-eigenaars in evenredigheid tot de aandelen van de lasten die elk van hen draagt. Die vergadering komt minstens één keer per jaar samen gedurende de tweede helft van de maand maart na bijeenroeping van de syndicus.

De regels in verband met de overdracht van een kavel zullen eveneens van toepassing zijn.

Voor het overige zijn voormelde regels voor de algemene vergadering van mede-eigenaars *mutatis mutandis* van toepassing op die bijzondere vergadering, waaronder de manier van bijeenroeping, de meerderheden, de tegenstelbaarheid van de beslissingen enz.



Er wordt evenwel verduidelijkt dat de stemmen die op deze bijzondere vergadering werden uitgebracht voorlopig zijn, behalve indien de werken dringend zijn. De definitieve stemmen zullen slechts worden uitgebracht op de gewone of buitengewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars. De voorzitter of een ander lid van de bijzondere vergadering zal op deze algemene vergadering de overwogen werken toelichten teneinde de andere mede-eigenaars die voor deze werken geen stemrecht hebben de mogelijkheid te geven na te gaan of deze werken het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen.

HOOFDSTUK III - BENOEMING, DUUR VAN HET MANDAAT EN BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS

Artikel 18. – Benoeming

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen. Wanneer de syndicus een vennootschap is, duidt de algemene vergadering bovendien de natuurlijk persoon of personen aan die gemachtigd zijn om te handelen in hoedanigheid van syndicus.

Ze mag de syndicus kiezen binnen of buiten de mede-eigenaars.

Indien hij werd aangeduid in het reglement van interne orde, verstrijkt zijn mandaat van rechtswege op de eerstvolgende algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, kan op zich geen aanleiding geven tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, mag hij geen enkele verbintenis aangaan voor een termijn die langer is dan de duur van zijn mandaat.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst.

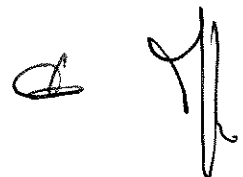
Artikel 19. - Herroeping – Delegatie – Voorlopig syndicus

De algemene vergadering mag de syndicus te allen tijde herroepen. Alleen de rechter kan evenwel een bij vonnis aangestelde syndicus herroepen. Ze moet haar beslissing niet met redenen omkleden. Ze mag eveneens een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of welbepaalde doelstellingen.

De rechter kan eveneens, op verzoek van een mede-eigenaar, een voorlopig syndicus aanduiden voor de duur die hij bepaalt ingeval de syndicus belet is of in gebreke blijft. Deze laatste wordt in het geding betrokken.

Artikel 20. - Bekendmaking

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



Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel gebeurt door toedoen van de syndicus.

De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Artikel 21. - Verantwoordelijkheid - Overdracht


De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen zonder de toestemming van de algemene vergadering. Deze overdracht kan slechts gebeuren voor een welbepaalde duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 22. - Bevoegdheden

De syndicus beschikt over een algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid. Hij heeft onder meer als opdracht:

- 1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 3° Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig met artikel 577-5 § 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- 4° de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken; behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;
- 5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2, van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek dat de notaris hem doet alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte lijst van alle schulden die door het onroerend voorrecht waarover de vereniging van mede-eigenaars beschikt, gedekt zouden worden evenals de actualisatie van de informatie waarvan sprake in artikel 577-11 § 1 van het Burgerlijk Wetboek;
- 6° aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als dusdanig aan de vergadering worden medegedeeld.
De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
- 7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw



- aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
- 8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt en het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
 - 9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde of door de algemene vergadering;
 - 10° desgevallend het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door het reglement van interne orde is vastgesteld;
 - 11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging, meerdere kostenramingen over te leggen op grond van een vooraf opgesteld bestek;
 - 12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
 - 13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te vragen voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
 - 14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie het recht heeft om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en aan de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars, te bezorgen;
 - 15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die, met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die minstens een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
 - 16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die



begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering;

17° het reglement van interne orde onverwijld aan te passen en bij te werken.

De algemene vergadering zal bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beslissen over de delegatie van bevoegdheid toe te kennen aan de syndicus om in geval van overdracht van een kavel, hetzij de uittredende mede-eigenaar, hetzij de instrumenterende notaris, binnen de drie werkdagen na de aanvraag, een attest af te leveren waarin staat dat alle door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn. Deze vergadering bepaalt de duur van deze delegatie. Deze is onbepaald behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De syndicus waakt over de goede werking van elke gemeenschappelijke uitrusting.

Hij staat in voor de nodige aankopen en waakt erover dat het beheer op een economische manier gebeurt.

Hij ondertekent de contracten voor het onderhoud van elke installatie die een regelmatig onderhoud door specialisten vergt.

De syndicus werft de eventueel loontrekkenden van de mede-eigendom aan, leidt en ontslaat ze en geeft hen de nodige bevelen.

Hij ziet toe op de werking van alle algemene diensten (verlichting - verwarming - lift - waterdistributie - afvalverwijdering – schoonmaak van de gangen en andere gemene delen).

Alle onderhouds- of herstellingswerken gebeuren onder het toezicht van de syndicus of, desgevallend, van een door de syndicus technisch afgevaardigde.

De syndicus heeft eveneens de opdracht om het bedrag van de gemeenschappelijke uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, om de kapitalen te centraliseren en ze door te storten naar wie er recht op heeft.

Hij verbindt de vereniging van de mede-eigenaars voor alle courante zaken die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, ten aanzien van de maatschappijen die water, gas en elektriciteit verdelen, de meest uiteenlopende leveranciers en de besturen.

Artikel 23. - Vergoeding

Het mandaat van de syndicus of van de voorlopige syndicus wordt vergoed. De algemene vergadering bepaalt zijn vergoeding bij de benoeming. Die vergoeding is een gemeenschappelijke algemene kost. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Elke niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 24. - Ontslag – Einde van zijn opdracht

De syndicus mag te allen tijde ontslag nemen mits hij een opzegperiode van minstens *drie* maanden naleeft, zonder dat die opzeg uitwerking kan hebben vóór het verstrijken van het *kalenderkwartaal*.

Dat ontslag moet per aangetekende brief worden meegedeeld aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Wanneer het mandaat van de syndicus eindigt om welke reden ook, met uitsluiting van het verstrijken van de termijn ervan, zullen de overeenkomsten die hij heeft ondertekend in naam van de vereniging van de



mede-eigenaars vóór zijn herroeping of zijn ontslag (datum van verzending van de aangetekende brief), blijven bestaan tot hun vervaldatum. De contracten die erna zijn ondertekend worden geacht onregelmatig te zijn afgesloten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, en impliceren zijn aansprakelijkheid.

HOOFDSTUK IV- COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN

Hij heeft tot taak om tijdens de algemene vergadering verslag uit te brengen over de controle van de door de syndicus opgestelde rekeningen, met inbegrip van de overeenkomst tussen de boekhoudkundige cijfers op de rekeningen en de bankafschriften van de laatste dag van het boekjaar. Zijn schriftelijk verslag zal bij de notulen van de algemene vergadering worden gevoegd. Indien deze commissaris een mede-eigenaar is, moet zijn burgerlijke aansprakelijkheid worden verzekerd en vallen de verzekeringspremies ten laste van de vereniging van de mede-eigenaars. De syndicus mag geen commissaris van de rekeningen zijn.

HOOFDSTUK V.- DIVERSE BEPALINGEN IN VERBAND MET HET LEVEN IN GEMEENSCHAP

Artikel 25. - Definitie

Er kan bovendien met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars een reglement van interne orde worden bepaald dat geldig is tussen de partijen en hun rechthebbenden, op welke grond ook, met betrekking tot de details van het leven in gemeenschap. Dat reglement is vatbaar voor aanpassingen onder de erin vermelde voorwaarden.

Artikel 26. - Wijzigingen

Het reglement van interne orde kan alleen worden gewijzigd door de algemene vergadering met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De wijzigingen moeten op hun datum worden vermeld in het register van de notulen van de algemene vergaderingen.

Artikel 27. – Regeling van alle geschillen

In geval van een geschil tussen mede-eigenaars en/of bewoners van het gebouw met betrekking tot de gemeenschappelijke delen of het onrechtmatige gebruik van de privatieve delen, is de syndicus de eerste instantie aan wie het geschil wordt voorgelegd.

Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil blijft bestaan, kan het aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die bemiddelt.

Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt.

Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter, met uitzondering van arbitrage.

In geval van onenigheid tussen bepaalde eigenaars en de syndicus, onder meer in geval van problemen inzake de interpretatie van het reglement van interne orde, wordt het geschil voorgelegd aan de algemene vergadering, die bemiddelt.

Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt.

Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter.



Artikel 28. - Rust

In overeenstemming met het reglement van mede-eigendom, moeten de eigenaars en de bewoners van de privatieve kavels het lawaai zoveel als mogelijk beperken.

De eigenaars en bewoners worden aangeraden:

- het volume van de televisies, stereoketens, piano's en andere muziekinstrumenten, telefoonbellen, printers en in het algemeen elk apparaat dat lawaai kan maken, zodanig aan te passen dat ze niet gehoord kunnen worden in aangrenzende privatieve kavels, met name in slaapkamers tussen tweeëntwintig uur en acht uur, of om een koptelefoon te gebruiken;
- het gebruik te vermijden van de sanitaire voorzieningen (bad, douche, wc-spoeling) tussen drieëntwintig uur en zes uur;
- wanneer de vloeren van de woonkamer, de hal en de gangen niet bedekt zijn met vast tapijt, maar met tegels of parket, geluiddempende voetjes te voorzien aan de stoelen en zetels en indoorschoenen te dragen;
- te vermijden in hun privatieve kavel tafels of stoelen te verslepen die niet zijn voorzien van geluiddempende bescherming, kranen onjuist te hanteren, deuren dicht te slaan en onzorgvuldig om te gaan met rolluiken.

Lawaaiërijge werkzaamheden (slopen, boren, kloppen, schrapen van vloerbedekkingen, aftrekken van behangsel enz.) moeten worden uitgevoerd tijdens de week tussen acht en achttien uur, met uitzondering van zaterdag, zondagen en feestdagen.

Afval dat wordt veroorzaakt door die werken mag niet worden gedeponeerd in vuilnislokalen of in containers in de kelder. Het moet worden afgevoerd door het bedrijf dat verantwoordelijk is voor de werkzaamheden.

Het is verboden te spelen in alle gemeenschappelijke ruimten, inclusief de inkomhallen en de trappenhuizen.

Artikel 29. - Terrassen

De terrassen van het gebouw moeten permanent in staat van netheid worden gehouden.

Het is verboden:

- om er meubilair te bergen, behalve tuinmeubilair;
- om de was te drogen, kleding te luchten, tapijten, dierenvellen enz. te kloppen;
- om het even wat naar buiten te gooien: sigarettenpeuken, vogelvoer enz.;

Bewoners in het gebouw moeten alle maatregelen nemen om te voorkomen dat vogels de terrassen en balkons betreden, door onder meer geen eten en drinken te voorzien.

Artikel 30. – Adviezen en aanbevelingen

a) Sanitair

De bewoners moeten waken over het regelmatige onderhoud van de doorspoelbak van hun wc's en moeten bij een langdurige afwezigheid de stopkraan sluiten.



Ze moeten ook waken over het regelmatige onderhoud van de dichtingen rond de baden en douches en toezien op de dichtheid van de afvoerbuizen.

Ze moeten de kranen herstellen wanneer er abnormale geluiden optreden in de leidingen bij het tappen van water.

b) Richtlijnen bij brand

Tenzij de brand zich daar heeft verspreid, is het raadzaam dat de bewoner in zijn privaatieve kavel blijft, de schachtdeur gesloten houdt en wacht op instructies en hulp.

c) Vuilnislokaal

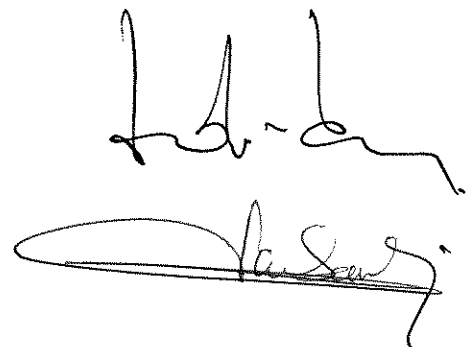
Huishoudelijk afval dat in de daarvoor bestemde ruimten wordt gedeponeerd, moet zorgvuldig worden verpakt in hermetisch afgesloten plastic zakken.

Daarnaast wordt er verzocht om geen groot huisvuil in de vuilnislokalen te plaatsen, zoals kleine afgedankte huishoudelijke apparaten, meubelen of matrassen.

d) Sluiting van de deuren van het gebouw

Voor de bewoners is het raadzaam erover te waken dat de deuren van het gebouw gesloten zijn. Er wordt hen ook gevraagd hierop ook aan te dringen bij de personen die bij hen op bezoek komen.

Na becommentarieerde en volledige voorlezing voor wat de delen van de akte betreft die in de wet zijn bedoeld, en na gedeeltelijke voorlezing van de andere bepalingen, heeft de comparant getekend met ons, notaris in Wemmel, op **vijfentwintig maart tweeduizend twintig**.

Two handwritten signatures in black ink. The top signature is a cursive name, possibly 'H. de V.' The bottom signature is a more stylized cursive name, possibly 'A. de V.', with a horizontal line underneath it.

QUOTITEITENVERSLAG



Adres:
Hoogstraat 62
1930 ZAVENTEM

Opdrachtgever:

[Handwritten signature]

Op 25 februari 2020,

Ondergetekende, Wilfried Dekrem, beëdigd landmeter-expert (LAN 040295),
bureel houdende te 3150 Haacht, Stationsstraat 20,

Handelend op verzoek van de

Is overgegaan tot het bepalen van de aandelen of quotiteiten in de
gemeenschappelijke delen van de privaat te maken delen, voorafgaand
aan het opstellen van een basisakte om een gedwongen medeëigendom te
creëren op navermeld gebouw:

1930 ZAVENTEM, HOOGSTRAAT 62

Kadastraal gekend onder Zaventem 1^o afdeling, sectie D, nr. 394/F.

De bepaling gebeurt na onderzoek van de eigendom, een studie van de
ligging van de respectievelijke delen, de berekeningen van de oppervlakten
ervan om aldus de aandelen te bepalen van de private delen.

De bepaling wordt uitgevoerd na een normaal gangbaar bezoek en/of op
basis van alle nuttige gegevens door eigenaar of aanvrager verstrekt en
zonder onderzoek te doen naar eventuele verborgen gebreken.

Er wordt uitgegaan van de bestaande toestand en het gegeven dat het
volledige gebouw met goedgekeurde bouwvergunning werd opgetrokken
zoals in zijn huidige vorm en indeling gelegen. Er wordt afstand gedaan van
de verantwoordelijkheid door de opmaker van dit plan inzake eventuele
stedenbouwkundige overtredingen die zich zouden kunnen voordoen. Er
werd verder geen stedenbouwkundig onderzoek gedaan naar de vergunde
en/of onvergunde toestand van het gebouw.



A_ Aard en ligging

De te schatten eigendom is een pand met vooraan een kelder-, gelijkvloers, eerste en tweede verdieping. In het midden een gelijkvloers, eerste en tweede verdieping. Helemaal achteraan een gelijkvloers, eerste, tweede en derde verdieping. De eigendom is gelegen langsheen de Hoogstraat en vlak bij het Kerkplein in het centrum van Zaventem.



[Handwritten signature]

B_ Kadasterplan

De eigendom is gekadastreerd onder Zaventem, 1^e afdeling, Sectie D, nrs. 394/F, 392/D, 392/G en 392/H



Gereserveerde percelen

Gemeenschappelijke delen
23094 ZAVENTEM 1 AFD D 403 A P0000

Privatieve delen
23094 ZAVENTEM 1 AFD

A Handelsgelijkvloers	D 403 A P0001
B Woning 1	D 403 A P0002
C Kantoor 1	D 403 A P0003
D Opslagruimte	D 403 A P0004
E Woning 2	D 403 A P0005
F Kantoor 2	D 403 A P0006
G Kantoor 3	D 403 A P0007
H Kantoor 4	D 403 A P0008
I Kantoor 5	D 403 A P0009

Referentienummer database van afbakeningsplannen: 23094/10193.

C_ Stedenbouwkundige ligging

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is de eigendom gelegen in woongebied.



D_ Berekening

	Bruto Oppervlakte in m2	Netto Oppervlakte in m2	Coëfficiënt	Gewogen oppervlakte (m2)	Deelquotiteiten	Quotiteiten
DEEL A - Handelsgelijkvloers						
Kelder	69,30	62,02	0,60	37,21	40,9	169
Gelijkvloers	108,37	97,11	1,20	116,53	128,0	
DEEL B - Woning 1						
Gelijkvloers	7,31	4,71	1,00	4,71	5,2	201
1e Verdieping	103,80	92,71	1,00	92,71	101,8	
2e Verdieping	103,80	81,50	0,80	65,20	71,6	
Genot Terras 1e Verdieping	42,03	41,18	0,50	20,59	22,6	
DEEL C - Kantoor 1						
Gelijkvloers	61,01	54,35	0,85	46,20	50,7	51
DEEL D - Opslagruimte						
Gelijkvloers	43,13	36,85	0,70	25,80	28,3	28
DEEL E - Woning 2						
Gelijkvloers	110,07	99,53	1,00	99,53	109,3	384
1e Verdieping	100,59	58,85	1,00	58,85	64,6	
2e Verdieping	100,59	90,51	0,80	72,41	79,5	
3e Verdieping	100,59	60,39	0,70	42,27	46,4	
Terras 1e verdieping	9,51	9,05	0,50	4,53	5,0	
Genot voortuin	69,02	69,02	0,15	10,35	11,4	
Genot achtertuin	413,86	413,86	0,15	62,08	68,2	
DEEL F - Kantoor 2						
1e Verdieping	62,43	54,35	0,85	46,20	50,7	51
DEEL G - Kantoor 3						
1e Verdieping	43,13	36,85	0,85	31,32	34,4	34

DEEL H - Kantoor 4 2e Verdieping	62,42	34,3	0,68	23,32	25,6	26
DEEL I - Kantoor 5 2e Verdieping	68,33	60,04	0,68	40,83	44,8	56
3e Verdieping	67,47	16,92	0,60	10,07	11,1	
TOTAAL:				910,70	1000,00	1000



E_ Criteria berekening quotiteiten

CRITERIUM oppervlakte

De oppervlakten zijn netto oppervlakten, berekend exclusief:

- Gevelmuren
- Scheidingsmuren tussen de private delen onderling
- Scheidingsmuren tussen de private delen en de gemeenschappelijke ruimten

CRITERIUM bestemming

De bestemming van de respectieve delen wordt in aanmerking genomen en hieraan wordt een coëfficiënt toegekend, als volgt:

	factor
- Kelder	0,75
- Handelsonderkruisvloers	1,2
- Woning	1
- Kantoor	0,85
- Opslagruimte	0,7
- Terras	0,5
- Genot Terras	0,5
- Genot Tuin	0,15

De subjectieve interpretatie van de wegingscoëfficiënten gebeurt oordeelkundig door de opsteller van het verslag.

CRITERIUM ligging

De ligging van de respectieve delen wordt in aanmerking genomen en hieraan wordt een coëfficiënt toegekend, als volgt:

	factor
- Niveau:	
o Kelder	- 0,2
o Gelijkvloers	+ 0,0
o 1 ^e Verdieping	+ 0,0
o 2 ^e Verdieping (geen lift)	- 0,2
o 3 ^e Verdieping (geen lift)	- 0,3

De subjectieve interpretatie van de wegingscoëfficiënten gebeurt oordeelkundig door de opsteller van het verslag.

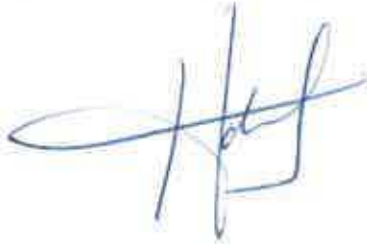


F_ Besluit

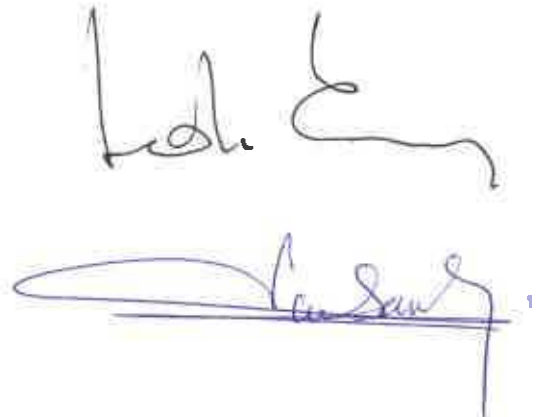
A Handelgelijkvloers	169 / 1000
B Woning	201 / 1000
C Kantoor 1	51 / 1000
D Opslagruimte	28 / 1000
E Woning 2	384 / 1000
F Kantoor 2	51 / 1000
G Kantoor 3	34 / 1000
H Kantoor 4	26 / 1000
I Kantoor 5	56 / 1000
Totaal:	1000 / 1000

Ik zweer dat ik in eer en geweten, nauwgezet en eerlijk mijn opdracht heb vervuld.

Gedaan te Haacht, 25 februari 2020



I.o.v. Landmetersbureel bvba
Wilfried Dekrem
Beëdigd Landmeter – Expert (LAN 040295)



3e en laatste bijlage aan akte n° 2020/0337



landmetersbureau
DEKREM

Landmetersbureau DEKREM BVBA
Stationsstraat 20 3150 HAACHT Tel: +32 16 61 75 60
info@dekrem.be
Ondernemingsnummer: 0832.579.517 RPR Leuven

dossier: 17/4712
VERDELING IN 1000STEN
Hoogstraat 62
1930 ZAVENTEM

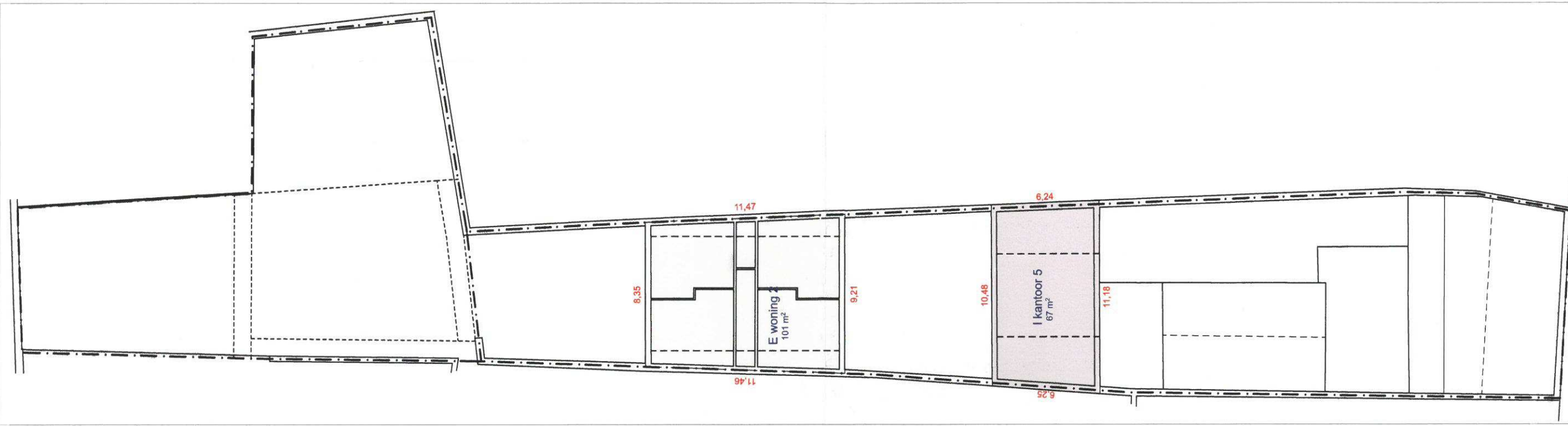
Opdrachtgever:
de heer JAN INDESTEEGE
Hoogstraat 62
1930 ZAVENTEM

PLAN BIJ VERDELING IN 1000STEN

schaal: 1/250 datum: 21/02/20

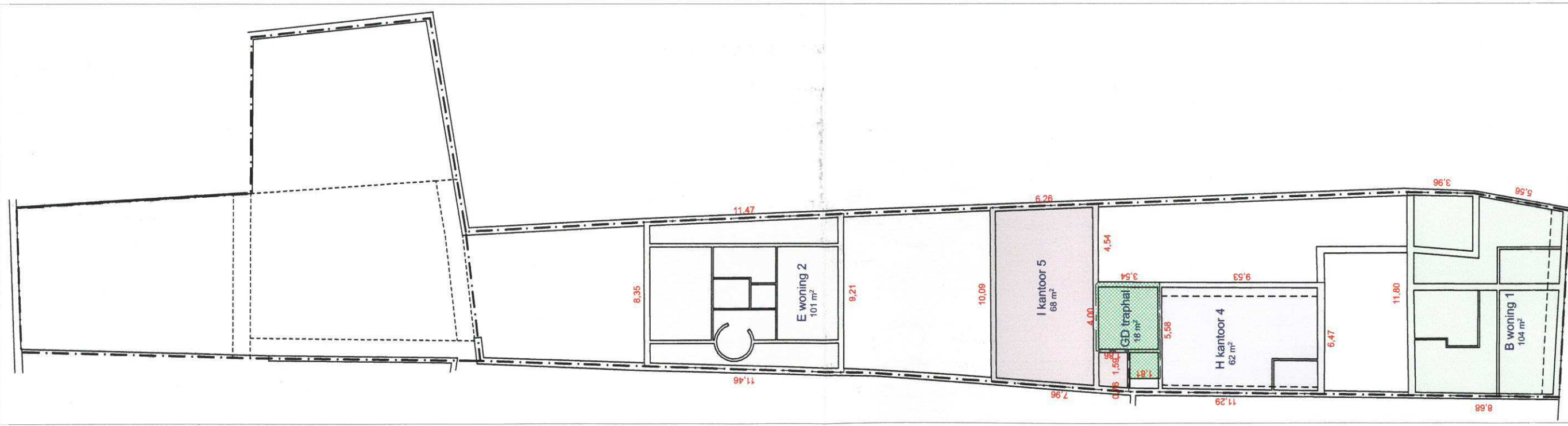
3e VERDIEPING - 1/250

+03

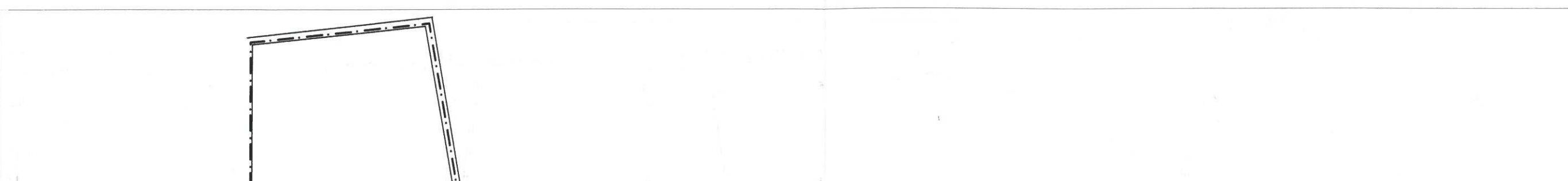


2e VERDIEPING - 1/250

+02



1e VERDIEPING - 1/250



HAACHT, 21 februari 2020

Opgemaakt door:

Landmetersbureau Dekrem bvba
Stationsstraat 20
3150 HAACHT

W. DEKREM

Beëdigd landmeter-expert (LAN 040295)

Kadastrale gegevens:

ZAVENTEM 1e Afdeling
Sectie D nrs. 392/G, 392/H, 392/D en delen van nr. 394/F.

Vloeroppervlakte van de privateve delen

Privatief Deel	Bruto(m ²)	Netto(m ²)
A Handelsruimte	177,67	159,13
B Woning 1	214,91	183,57
C Opslagruimte	61,01	54,35
D Kantoor 1	43,13	36,85
E Woning 2	421,35	318,33
F Kantoor 2	62,43	54,35
G Kantoor 3	43,13	36,85
H Kantoor 4	62,42	34,30
I Kantoor 5	135,80	76,96

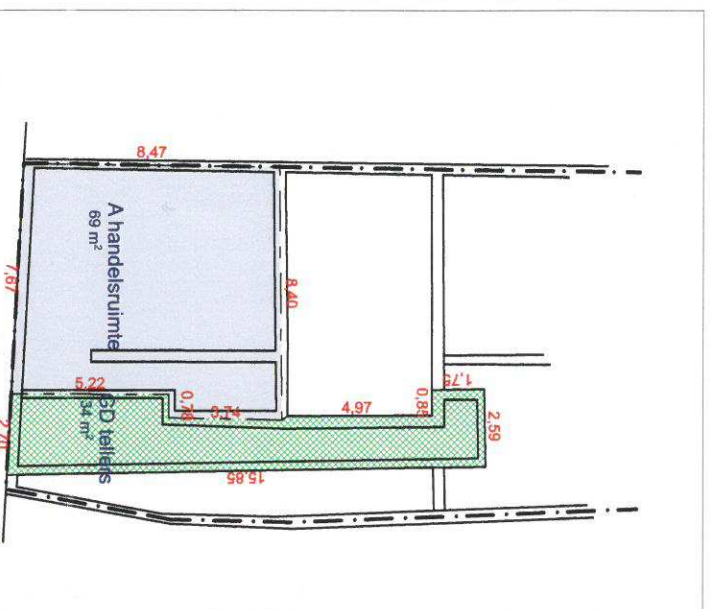
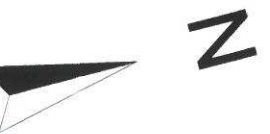
Nota:

- A Verdelingsplan opgemaakt op basis van:
- opmetingsplan Landmetersbureau Dekrem d.d. 19/06/2003
- bouwplannen GUS Architecten d.d. 11/07/86
- bouwplannen GUS Architecten horende bij afgeleverde sted. vergunning op 04/07/91
- bouwplannen architectenbureau Guido STEGEN & Françoise REMY bvba d.d. 10/11/97
- eigen meegegevens
- richtlijnen opdrachtgever met betrekking tot de nog uit te voeren delen

B Er wordt uitgegaan van de bestaande toestand en het gegeven dat het volledige gebouw met goedgekeurde bouwvergunning werd opgetrokken zoals in zijn huidige vorm en indeling gelegen. Dit werd door de eigenaar zo overgenomen. Er wordt afstand gedaan van de verantwoordelijkheid door de opmaker van dit plan inzake eventuele stedenbouwkundige overtredingen die zich zouden kunnen voordoen. Er werd verder geen stedenbouwkundig onderzoek gedaan naar de vergunde en/of onvergunde toestand van het gebouw.

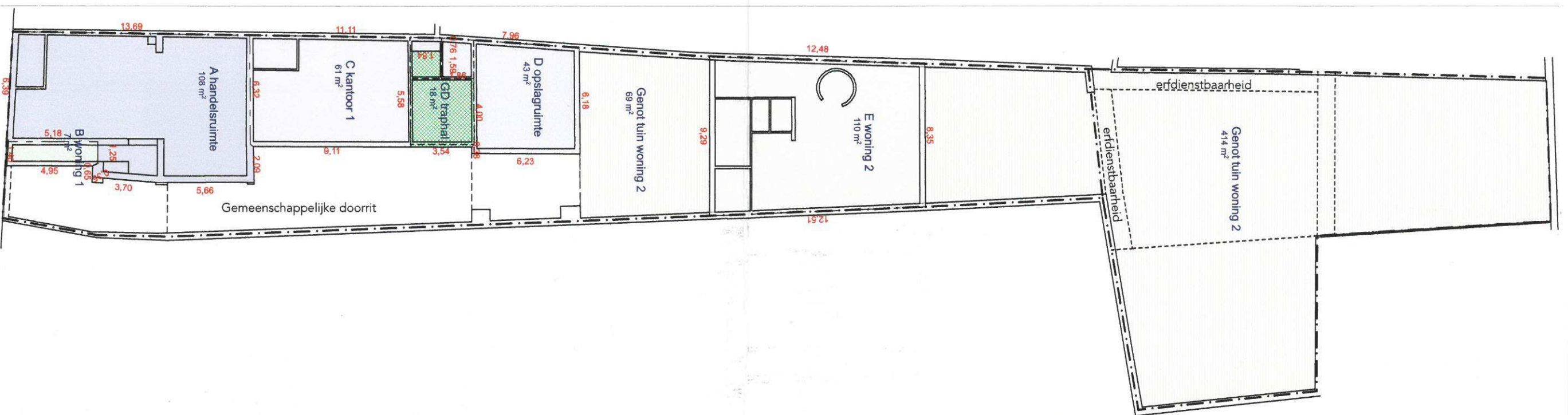
C De plannen werden opgesteld voor het opstellen van de basisakte. De plannen dienen tot geen enkel ander doel en mogen voor geen enkel ander doeleinde gebruikt worden zonder de toestemming van de auteur.

Referentienr. Plan van afbakening: 23094/10193



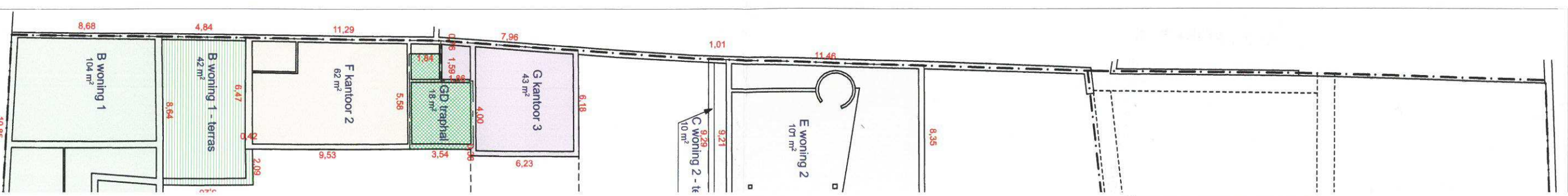
-01

ONDERGRONDS - 1/250



+00

GELIJKVLOERS - 1/250



+01

Registratierelaas

Akte van notaris Frédéric VAN BELLINGHEN te Wemmel van 25/03/2020, repertorium 2020/0337

Blad(en): 45 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID HALLE op twee april tweeduizend twintig (02-04-2020)

Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0003575

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Frédéric VAN BELLINGHEN te Wemmel van 25/03/2020, repertorium 2020/0337

Blad(en): 26 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID HALLE op twee april tweeduizend twintig (02-04-2020)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0000774

Ontvangen registratierechten: honderd euro nul eurocent (€ 100,00)

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Frédéric VAN BELLINGHEN te Wemmel van 25/03/2020, repertorium 2020/0337

Blad(en): 26 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID HALLE op twee april tweeduizend twintig (02-04-2020)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0000774

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De ontvanger

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Frédéric VAN BELLINGHEN te Wemmel van 25/03/2020, repertorium 2020/0337

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid HALLE

éénendertig maart tweeduizend twintig (31-03-2020)

Ref. : 52-T-31/03/2020-02514

Bedrag: tweehonderd dertig euro (€ 230,00)

Forfaitaire retributie overschrijving € 230,00

Totaal € 230,00

De hypotheekbewaarder