

76. T. M-12. 2007-12220  
N plans neergelegd nos 6237 t/m 6247

A Positive Residentie Marilin

Basisakte

Rep.: 825

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ZEVEN.

Op acht november.

Voor Ons, Meester Danny GEERINCKX, Notaris te Aarschot.

ZIJN VERSCHENEN

PC

841  
124

Hierna genoemd "de grondeigenaars"

3.

PC

Hierna genoemd "de bouwpromotor".

Dewelke ons verzocht hebben de akte op te maken van hetgeen volgt:

**1. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

De gemeente

**GEMEENTE KASTERLEE, 1° afdeling:**

Een appartementsgebouw opgericht op een perceel grond ter plaatse "Turnhoutsebaan 75", gekadastreerd volgens titel wijk F deel van nummer 230/E, met een oppervlakte volgens

meting vijftien are achtenzeventig centiare (15 a. 78 ca.), zoals dit goed staat afgebeeld op het meetplan hiervan opgemaakt door landmetersbureau "Ter Loo B.V.B.A." te Kasterlee op tweeëntwintig augustus tweeduizend en vijf, welk plan werd gehecht aan het proces-verbaal van inmijning opgemaakt door notaris Wim Vanberghen te Oud-Turnhout op negentien september tweeduizend en vijf en volgens actueel kadastraal uittreksel wijk F, nummer 230/F, voor een oppervlakte van vijftien are achtenzeventig centiare (15a 78ca).

PLAN-METING

Zoals dit goed staat afgebeeld op het plan genummerd "B.01" waarvan hierna sprake in de basisakte.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

7

VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING - TOELATING TOT  
BOUWEN - AANBEDELING

## 2. BASISAKTE

Vervolgens zijn alle verschijners overeengekomen het hiervoren beschreven onroerend goed waarop een appartementsgebouw (met autostaanplaatsen en bergingen), genaamd "**Residentie Marilyn**", zal worden opgericht door de promotor, te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek, en de basisakte als volgt vast te leggen.

### 1. Rechtspersoon

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom onder de naam, "**Residentie Marilyn**", vereniging van mede-eigenaars Kasterlee, Turnhoutsebaan 75", met zetel te 2460 Kasterlee,

Turnhoutsebaan 75, en met als jaarvergadering op de eerste vrijdag van de maand maart om negentien uur.

## 2. Bouwvergunning-plannen-lastenboek

### Stedenbouwkundige vergunning.

De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen te Kasterlee op vier september tweeduizend en zes met nummer 240/2005 voor het slopen van woning en bijgebouwen, bouwen van appartementsgebouw met acht woongelegenheden en acht carports, aanleggen van verharding, rooien van bomen met referte 506.533 op naam van

De tekst van de stedenbouwkundige vergunning, samen met haar bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften worden aan deze akte gehecht, om niet mede te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor (*bijlage 1*).

### Plannen.

De plannen werden opgemaakt door Lieve Corthout-Brouwers, met kantoor te Kasterlee, Kattenberg 75 in december tweeduizend en vijf.

De aangehechte plannen zijn de volgende:

- plan genummerd "1/9" met de gelijkvloers (*Bijlage 2*),
- plan genummerd "2/9" met de kelderverdieping en de riolering (*Bijlage 3*),
- plan genummerd "3/9" met de eerste verdieping (*Bijlage 4*),
- plan genummerd "4/9" met de tweede verdieping (*Bijlage 5*),
- plan genummerd "5/9" met de derde verdieping (*Bijlage 6*),
- plan genummerd "6/9" met het aanzicht van de gevels (*Bijlage 7*),
- plan genummerd "7/9" met het aanzicht van de doorsnedes (*Bijlage 8*),
- plan genummerd "8/9" met de carports en ... (*Bijlage 9*), en
- plan genummerd "9/9" met inplanting, terreinprofielen, omgevingsplan en liggingsplan (*Bijlage 10*).

Voornoemde plannen worden aan de akte gehecht om er samen met geregistreerd en mee overgeschreven te worden. Worden evenwel niet mee overgeschreven, de bijlagen voornoemd sub 1/09, 7/09, 8/09 en 9/09.

Alle voornoemde documenten vormen samen de basisakte van het complex, zij vullen elkaar aan en vormen een geheel.

De promotor verbindt er zich toe de constructies (verder) op te richten en af te werken in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

## 3. Juridisch verdeling van het complex

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en anderzijds uit privaatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten die verbonden worden aan de privaatieve delen volgens de hierna vermelde quotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijke juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden belast.

#### 4. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Zijn gemeenschappelijk alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn voor het uitsluitend gebruik van één of andere privatieve kavel of die gemeenschappelijk zijn volgens het gebruik of de wet.

Zijn onder meer gemeenschappelijk (deze opsomming is louter indicatief en niet limitatief) :

##### 1) KELDERVERDIEPING

Onder meer:

- een lokaal met de meters van de appartementen één, twee, drie, vier, vijf, zeven, en acht,
- een gemeenschappelijke kelder en de kelder nummer 3,
- een traphal, een hal voor de lift,

##### 2) OP HET NIVEAU VAN HET GELIJKVLOERS

Onder meer:

de grondoppervlakte, de grond onder de tuin, de manoeuvreerruimte, doorrit naar achterliggende autostaanplaatsen, de inkomportalen met inkomhall, brievenbussen, de parlofoonsystemen met elektrische deuropener en videofoon, de traphallen met trap, de liftkoker met lift, de lichtinstallaties met meters, de kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel, de fietsenstalling.

##### 3) OP HET NIVEAU VAN DE EERSTE, TWEEDE EN DERDE VERDIEPING

Onder meer:

- De traphallen met trap, de liftkoker met lift, de lichtinstallaties met meters, de kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.
- het dak met het geraamte, het ruwe metselwerk en de bekleding, de ruimte boven het dak, de goten en de afvoerpijpen.

#### 5. Beschrijving van de privatieve delen en de aandelen in de gemene delen.

##### 1) KELDERVERDIEPING

- Zeven KELDERS genummerd kelder 1, 2 en 4 tot en met kelder 8, (zoals genummerd op voornoemd aangehecht bouwplan nummer 2/9), omfattende:
  - in privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke kelder met toegangsdeur;
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeelbaarheid : tien/tienduizendsten (10/10.000sten) der gemeenschappelijke delen waaronder de grond, hetzij in het totaal

zeventig/tienduizendsten (70/10.000sten)

2) OP HET NIVEAU VAN HET GELIJKVLOERS

A./ De hierna beschreven appartementen :

1) het **APPARTEMENT NUMMER 1** gelegen uiterst links in het appartementsgebouw, vanaf de straatkant bekeken, (zoals aangeduid op het bouwplan genummerd 1/9), omvattende:

-in *privatieve en uitsluitende eigendom* : inkomhall, nachthall, slaapkamer 1, overdekt terras, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer, woonkamer, keuken, berging, W.C.,  
-het *exclusief privaatief genot van* : een tuin gelegen achter het appartement; links achteraan in de tuin mag een afzonderlijke parkeerplaats van drie meter op zes meter worden voorzien, de hoogstammige boom links in de tuin moet behouden blijven (zoals aangeduid op het hierbij gevoegd bouwplan genummerd 9/9),

-in *gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid* : duizend driehonderd ééenzeventig/tienduizendsten (1.371/10.000sten) in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de grond.

2) het **APPARTEMENT NUMMER 2** gelegen rechts van de gemeenschappelijke traphal en gelegen tussen appartement 1 en appartement 3 in het appartementsgebouw, (zoals aangeduid op het bouwplan genummerd 1/9), omvattende:

-in *privatieve en uitsluitende eigendom*: inkomhall, W.C., nachthall, badkamer, slaapkamer 1, overdekt terras, slaapkamer 2, berging, woonkamer, keuken,  
-het *exclusief privaatief genot van* : een tuin gelegen achter het appartement, zoals aangeduid op het hierbij gevoegd bouwplan genummerd 9/9),

- in *gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid*: duizend tweehonderd/tienduizendsten (1.200/10.000sten) in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de grond.

3) het **APPARTEMENT NUMMER 3** gelegen uiterst rechts in het appartementsgebouw, vanaf de straatkant bekeken, (zoals aangeduid op het bouwplan genummerd 1/9), omvattende:

-in *privatieve en uitsluitende eigendom* : op de gelijkvloerse verdieping: inkomhall, kantoorruimte, W.C., keuken, woonkamer, slaapkamer, achterinkom, berging, badkamer; op de kelderverdieping: vier kelders.

-het *exclusief privaatief genot van* : een tuin gelegen achter het appartement,

-in *gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid* : duizend tweehonderd drieenzeventig/tienduizendsten (1.273/10.000sten) in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de grond.

B./ De hierna beschreven fietsstalling, carport en berging :

- **Acht CARPORTS** genummerd carport 1 tot en met carport 8, (zoals genummerd op voornoemd aangehecht bouwplan nummer 8/9), omvattende telkens:

-in *privatieve en uitsluitende eigendom* : de eigenlijke carport;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
twaalf/tienduizendsten (12/10.000sten) der  
gemeenschappelijke delen waaronder de grond, hetzij in het  
totaal zesennegentig/tienduizendsten (96/10.000sten)

- Acht **TUINBERGINGEN** genummerd tuinberging 1 tot en met  
tuinberging 8, (zoals genummerd op voornoemd aangehecht  
bouwplan nummer 8/9), omvattende telkens:

-in *privatieve en uitsluitende eigendom* : de eigenlijke  
tuinberging met toegangsdeur;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) der gemeenschappelijke  
delen waaronder de grond, hetzij in het totaal  
veertig/tienduizendsten (40/10.000sten)

- TWEE **PARKEERPLAATSEN** genummerd P 1 en P 2, (zoals  
genummerd op voornoemd aangehecht bouwplan nummer 8/9),  
omvattende telkens:

-in *privatieve en uitsluitende eigendom* : de eigenlijke  
parkeerplaats;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) der gemeenschappelijke  
delen waaronder de grond.

C./ De hierna beschreven afzonderlijke parkeerplaatsen  
achter appartement 3 :

- Twee afzonderlijke parkeerplaatsen genummerd 9a en 9b,  
(zoals aangeduid op het bouwplan genummerd 8/9), omvattende:

-in *privatieve en uitsluitende eigendom* : de eigenlijke  
parkeerplaats;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) der gemeenschappelijke  
delen waaronder de grond, hetzij in het totaal  
tien/tienduizendsten (10/10.000sten)

### 3) OP HET NIVEAU VAN DE EERSTE VERDIEPING

4) het **APPARTEMENT NUMMER 4** gelegen op de eerste  
verdieping uiterst links in het appartementsgebouw, vanaf  
de straatkant bekeken, (zoals aangeduid op het bouwplan  
genummerd 3/9), omvattende:

-in *privatieve en uitsluitende eigendom* : inkomhall, W.C.,  
slaapkamer 1, terras, slaapkamer 2, badkamer, woonkamer,  
keuken, berging,

-in *gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid* : duizend  
honderd veertig/tienduizendsten (1.140/10.000sten) in de  
gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de grond.

5) het **APPARTEMENT NUMMER 5** gelegen op de eerste  
verdieping rechts van de gemeenschappelijke traphal en  
gelegen tussen appartement 4 en appartement 6 in het  
appartementsgebouw, (zoals aangeduid op het bouwplan  
genummerd 3/9), omvattende:

-in *privatieve en uitsluitende eigendom* : inkomhall, W.C.,  
slaapkamer 1, terras, slaapkamer 2, badkamer, nachthall,  
woonkamer, keuken, berging,

-in *gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid* : duizend  
honderd zestig/tienduizendsten (1.160/10.000sten) in de

gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de grond.

4) OP HET NIVEAU VAN DE KELDERVERDIEPING, HET GELIJKVLOERS EN EERSTE VERDIEPING

6) het **APPARTEMENT NUMMER 6** gelegen uiterst rechts in het appartementsgebouw op de eerste verdieping, vanaf de straatkant bekeken, (zoals aangeduid op het bouwplan genummerd 3/9), omvattende:

-in *privatieve en uitsluitende eigendom* : op de kelderverdieping: toegang naar de kelder met trap in beton naar het gelijkvloers en naar de eerste verdieping; op de eerste verdieping: inkomhall, W.C., bergkast met centrale verwarming, woonkamer met open keuken, slaapkamer, badkamer en terras,

-in *gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid* : achthonderd vijftig/tienduizendsten (850/10.000sten) in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de grond.

5) OP HET NIVEAU VAN DE TWEDE EN DERDE VERDIEPING

7) het **APPARTEMENT NUMMER 7** gelegen uiterst links in het appartementsgebouw op de tweede en derde verdieping, vanaf de straatkant bekeken, (zoals aangeduid op het bouwplan genummerd 4/9 en 5/9), omvattende:

-in *privatieve en uitsluitende eigendom* : op de tweede verdieping: inkomhall, zitruimte, terras, eet- en zithoek met open keuken, slaapkamer, berging, W.C.; op de derde verdieping: traphall, slaapkamer met dressing en badkamer. Feitelijk werd dit appartement ingericht op verzoek van de koper: op de tweede verdieping: inkomhall, woonkamer met kookhoek, berging, WC., bureau, tuinkamer, terras; op de derde verdieping: nachthall, W.C., slaapkamer, badkamer.

-in *gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid* : duizend driehonderd negentig/tienduizendsten (1.390/10.000sten) in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de grond.

6) OP HET NIVEAU VAN DE TWEDE VERDIEPING

8) het **APPARTEMENT NUMMER 8** gelegen uiterst rechts in het appartementsgebouw op de tweede verdieping, vanaf de straatkant bekeken, (zoals aangeduid op het bouwplan genummerd 4/9 en 5/9), omvattende:

-in *privatieve en uitsluitende eigendom* : inkomhall, W.C., woonkamer, berging, keuken, terras, nachthall, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2,

-in *gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid* : duizend vierhonderd/tienduizendsten (1.400/10.000sten) in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de grond.

**Opmerking terrassen/tuinen.**

- Elk terras, zoals vermeld in de beschrijving van de appartementen gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping langs de voor- en achterzijde van het gebouw, en

- elk gedeelte van de tuin, zoals vermeld in de beschrijving van de appartementen gelegen op het gelijkvloers langs de achterzijde van het gebouw,

dienen beschouwd te worden als gemeenschappelijk deel waarvan het privaat en uitsluitend genot voorbehouden

wordt ten titel van erfdienstbaarheid ten kosteloze titel ten voordele van de gebruikers van de appartementen aan dewelke de terrassen en/of gedeelten van tuinen verbonden zijn.

De tuingedeelten waarvan het privaatief en uitsluitend genotsrecht is toegekend aan een gebruiker van een appartement, dienen in principe als gazon te worden aangeplant, behoudens het gedeelte terras aangelegd boven de onderliggende ruimte van de autostaanplaatsen dat als terras ongewijzigd behouden dient te blijven. De gazon mag worden verfraaid met streekeigen beplantingen, met uitsluiting van hoogstammige bomen of struiken, onder voorbehoud van hetgeen hierna gezegd. Deze tuingedeelten mogen evenwel afgescheiden worden met een haag van maximum twee meter (2m) hoog. Bovendien mag een tuinhuis geplaatst worden, mits naleving van de stedenbouwkundige voorschriften terzake.

Elke andere bestemming (bijvoorbeeld de aanleg van een groter terras, de aanplanting van hoogstammige bomen of struiken) is enkel mogelijk mits goedkeuring (met gewone meerderheid van stemmen) door de algemene vergadering en mits naleving van de wettelijke en reglementaire beschikkingen terzake.

#### **Opmerking bergingen en autostaanplaatsen.**

De carports gelegen op het gelijkvloers en de "bijhorende berging(en)" kunnen enkel SAMEN (niet afzonderlijk) vervreemd worden en dit enkel aan een mede-eigenaar van een appartement.

#### **Opmerking toegankelijkheid privaatieve kavels.**

Er wordt opgemerkt dat:

- toegankelijk zijn via de gemeenschappelijke traphal : de appartementen 1, 2, 4, 5, 7 en 8
- het appartement 3 is niet toegankelijk langs deze gemeenschappelijke traphal, maar heeft een eigen inkom. De mede-eigenaar van de kavel drie dient niet bij te dragen tot de gemeenschappelijke kosten van de gemeenschappelijke traphal en de lift.
- het appartement 6 is niet toegankelijk langs deze gemeenschappelijke traphal, maar heeft een eigen traphal en heeft een noodtoegang naar de kelderverdieping. De mede-eigenaar van de kavel zes dient niet bij te dragen tot de gemeenschappelijke kosten van de gemeenschappelijke traphal en de lift.

De carports en de "bijhorende berging(en)" op het gelijkvloers zijn toegankelijk via een gemeenschappelijke oprit. De fietsstalling is eveneens toegankelijk via de gemeenschappelijke oprit.

Zolang de twee parkeerplaatsen P1 en P2 aan dezelfde mede-eigenaar toebehoren, mag deze mede-eigenaar exclusief gebruik maken van de strook gemeenschappelijke manoeuvreerruimte tussen deze twee parkeerplaatsen op last deze zone dan ook te onderhouden.

#### **Samenvatting gemene delen.**

De gemeenschappelijke delen van het complex en de grond worden aan de private gedeelten verbonden, in de volgende verhoudingen:

Aan het appartement 1: duizend driehonderd éénenzeventig/ Tienduizendsten	1.371/10.000
Aan het appartement 2: duizend tweehonderd/ Tienduizendsten	1.200/10.000
Aan het appartement 3: duizend tweehonderd drieënzeventig/ Tienduizendsten	1.273/10.000
Aan het appartement 4: duizend honderd veertig/ Tienduizendsten	1.140/10.000
Aan het appartement 5: duizend honderd zestig/ Tienduizendsten	1.160/10.000
Aan het appartement 6: achthonderd vijftig/ Tienduizendsten	850/10.000
Aan het appartement 7: duizend driehonderd negentig/ Tienduizendsten	1.390/10.000
Aan het appartement 8: duizend vierhonderd/ Tienduizendsten	1.400/10.000
Aan de zeven kelders: elk tien/tienduizendsten, of zeventig/tienduizendsten	70/10.000
Aan de acht carports: elk twaalf/tienduizendsten, of zesennegentig/tienduizendsten	96/10.000
Aan de acht tuinbergingen: elk vijf/tienduizendsten, of veertig/tienduizendsten	40/10.000
Aan de twee afzonderlijke parkeerplaatsen: elk vijf/tienduizendsten, of tien/tienduizendsten	10/10.000
Totaal: tienduizend/tienduizendsten	10.000/10.000

#### **6. Eventuele wijziging van de plannen**

De hierboven ontlede plannen kunnen door de comparanten, voornoemde eigenaars, worden gewijzigd om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen.
  - om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst.
  - om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren.
  - om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren (mits het bekomen van de vereiste vergunningen):
- a) vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden

zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd.  
b) wijziging van de binnenindeling van de kavels.  
c) herstelling van de onder a. en b. bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering der mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door de comparanten, voornoemde eigenaars, die de werken laten uitvoeren.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De voornoemde eigenaars zijn verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom aan de andere privaatieve kavels of aan derden. Zij verbinden zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

De hogerbedoelde wijzigingen mogen er niet toe leiden dat er in het gebouw meer kavels ontstaan dan hiervoor vermeld.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privaatieve kavels die op dat ogenblik reeds zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privaatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht en samen met een afschrift van de basisakte ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegde hypotheekkantoor.

#### VOLMACHT

De comparanten, voornoemde eigenaars, zijn gemachtigd alleen de akten te ondertekenen die zouden worden opgemaakt in uitvoering van de rechten die zij zich hebben voorbehouden krachtens de hierboven weergegeven bepalingen.

Bij deze verlenen de toekomstige mede-eigenaars, voor zoveel als nodig, onherroepelijk mandaat aan de voornoemde eigenaars om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

#### 7. Voorbehoud van muurgemeenschappen

De bouwpromotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die zij op de grens met de aanpalende eigendommen zouden hebben opgericht, te ontvangen.

Bijgevolg behouden zij zich het recht voor om alleen over te gaan tot de meting, de schatting, en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding voor te innen, en daarover kwijting te verlenen.

Dit voorbehoud brengt voor de grondeigenaar niet de verplichting om tussen te komen in het onderhoud, de

bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen.

Indien wegens eender welke reden, de tussenkomst van de vereniging van mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding wordt gevraagd.

#### **8. Algemene opmerking**

Deze basisakte vormt een geheel met het reglement van mede-eigendom en haar bijlagen. Zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en verplichtingen gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Het **reglement van mede-eigendom en huishoudelijk reglement** wordt in bijlage aan deze akte gehecht (*Bijlage 11*).

De eigenaars van een kavel verbinden zich er toe om in alle akte van overdracht of aanwijzing van eigendom en genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

#### **9. Erfdienstbaarheden**

Door de juridische verdeling van het domein in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels, en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die werden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de promotor-bouwheer en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit, en teledistributie;
- in het algemeen, voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen, die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt. Achteraan rechts op het perceel is een talud welke het hoogteverschil tussen de eigendommen aldaar regelt en het water gescheiden houdt. Deze inlichting geeft de comparant ten titel van inlichting.

#### **10. Bodemsaneringsdecreet**

De grondeigenaar verklaart :

1. Dat er op voorschreven goed bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3§1 van het Decreet van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijffennegentig betreffende Bodemsanering, gewijzigd bij Decreet van zesentwintig mei negentienhonderd achteennegentig, en dit noch in of op het terrein waarop het gebouw staat, noch in het appartementsgebouw (privatieve of gemeenschappelijke delen) zelf.

2. Dat hij thans het bodemattest voorlegt dat betrekking heeft op het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, en dat werd afgeleverd door OVAM op éénentwintig september tweeduizend en zeven. Dit bodemattest bepaalt: "Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register der verontreinigde gronden, omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM."

3. Dat hij met betrekking tot dit onroerend goed geen weet heeft van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen, die de overheid in dit verband kan opleggen.

#### 11. Stedenbouw

De eigenaar verklaart dat het onroerend goed niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling van landeigendommen en dat het goed bij zijn weten op heden geenszins het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening.

De grondeigenaar verklaart dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed werken en/of handelingen te verrichten waarvan sprake in hiernavermeld artikel 99 van het Vlaams decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening.

In een schrijven van vierentwintig oktober tweeduizend en zeven heeft de gemeente Kasterlee onder andere meegedeeld dat :

- het goed volgens het gewestplan Turnhout gelegen is in woongebied,

- het goed wordt getroffen door een rooilijnplan.

- voor het goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd met nummer 240/2005 op naam van voor het slopen van woning en bijgebouwen, bouwen van appartementsgebouw met acht woongelegenheden en acht carports, aanleggen van verharding en rooien van bomen met referte 506.533 de dato vier september tweeduizend en zes, en dit volgens plan en vergunning in het gemeentelijk dossier, ter inzage van de bevolking op de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente,

- voor het goed geen stedenbouwkundige misdrijven zijn

vastgesteld.

De bouwpromotor verklaart dat het appartementsgebouw en de bergingen en autostaanplaatsen, voorwerp van onderhavige akte, zullen worden opgericht conform voornoemde stedenbouwkundige vergunning de dato vierentwintig januari tweeduizend en vijf.

Ondergetekende notaris deelt mee dat geen werken of handelingen waarvan sprake in artikel 99 van het Vlaams Decreet houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening mogen worden opgericht op het goed, waarop deze akte betrekking heeft, zolang geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen. Artikel 99 luidt als volgt:

**Art 99§ 1(gewijzigd bij decreet van dertien juli tweeduizend en één):**

Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken [die geen betrekking hebben op de stabiliteit];

[2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;]

[3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;]

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken [die geen betrekking hebben op de stabiliteit], worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken,

herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. [Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals: 1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen; 2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.] Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft. Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt. Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren.

In een schrijven van vierentwintig oktober tweeduizend en zeven heeft de gemeente Kasterlee onder andere aan ondergetekende notaris meegedeeld in verband met het geruilde appartement:

"- het goed volgens het gewestplan Turnhout gelegen is in woongebied, - BPA: neen, - Verkaveling: neen, Stedenbouwkundige vergunning: ja, de dato vier september 2006 onder referte 506.533 op naam van A POSITIVE BVBA voor het slopen van woning en bijgebouwen, bouwen van appartementsgebouw met acht woongelegenheden en acht carports, aanleggen van verharding en rooien van bomen met nummer 240/2005, Stedenbouwkundige misdrijven: niet bekend; Onteigening: neen, Rooiijnplan: ja, info gewest; Voor zover de in ons bezit zijnde gegevens het toelaten wordt of werd op het goed geen activiteit uitgeoefend opgenomen in de bijlage 1 van VLAREBO en is er op het goed geen milieuvergunning van toepassing. Opmerkingen: er zijn op het onroerend goed gemeentebelastingen van toepassing voor de aansluiting op het rioleringsneten het ophalen van huisvuil"

#### TOEBEDELING

\_\_\_\_\_ bekamt heden als  
\_\_\_\_\_ aan zijn onverdeelde delen de volgende  
privatieve gedeelten:  
het **APPARTEMENT NUMMER 3** gelegen uiterst rechts in het appartementsgebouw, vanaf de straatkant bekeken, (zoals aangeduid op het bouwplan genummerd 1/9), omvattende:  
-in privatieve en uitsluitende eigendom : op de gelijkvloerse verdieping: inkomhall, kantoorruimte, W.C., keuken, woonkamer, slaapkamer, achterinkom, berging, badkamer; op de kelderverdieping: vier kelders.

-het exclusief privaatief genot van : een tuin gelegen achter het appartement,

-in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid : duizend tweehonderd drieënzeventig/tienduizendsten (1.273/10.000sten) in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de grond.

- De **CARPORT NUMMER 3**, (zoals genummerd op voornoemd aangehecht bouwplan nummer 8/9), omvattende:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke carport;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : twaalf/tienduizendsten (12/10.000sten) der gemeenschappelijke delen waaronder de grond

- De **TUINBERGING NUMMER 3**, (zoals genummerd op voornoemd aangehecht bouwplan nummer 8/9), omvattende:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke tuinberging met toegangsdeur;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) der gemeenschappelijke delen waaronder de grond

- Twee parkeerplaatsen genummerd P 1 en P 2, (zoals genummerd op voornoemd aangehecht bouwplan nummer 8/9), omvattende telkens:

-in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke parkeerplaats;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) der gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Alle overige privaatieve delen worden aanbedeeld aan de voormelde die zo in totaal achtduizend zevenhonderd/tienduizendsten behoudt.

#### VOLMACHT

Zowel de opstalhouder als de grondeigenaars, aanwezig of vertegenwoordigd zoals gezegd, geven wederzijds volmacht aan de andere comparanten in deze akte die aanvaard om alle beschreven appartementen (zowel grondaandeel als constructies) bij notariële akte te verkopen aan de voorwaarden die zij zelf vastleggen, met mogelijkheid kwijting te verlenen en ontslag van ambtshalve inschrijving te geven.

#### SLOTVERKLARINGEN

1. De Hypotheekbewaring wordt uitdrukkelijk **ontslagen** van de verplichting tot het nemen van een **ambtshalve inschrijving** naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

2. Alle **kosten, rechten en erelonen van de akte** zijn ten laste van de promotor, inclusief alle kosten voor de opmeting en afpaling van de gronden, voor de aansluitingen op nutsvoorzieningen en voor alle andere kosten verband houdende met de oprichting van de geplande constructies, inclusief de eventuele tekortschattingen en fiscale boetes of bijrechten van welke aard ook.

Voor de basisakte zal door elke koper van een privaatief een forfaitair bedrag (te vermeerderen met de Belasting over de Toegevoegde Waarde) verschuldigd zijn aan de koper van tweehonderd achtenzestig euro vijfenzeventig per verkochte appartement.

3. De partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

4. De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit der partijen hem werd aangetoond aan de hand van de stukken door de wet vereist en voorgelegd door partijen.

WAARVAN AKTE, verleden te Aarschot, op kantoor, op hoger vermelde datum, en na integrale voorlezing en toelichting, wat alle partijen erkennen, ondertekend door de partijen en mij, notaris.

Volgen de handtekeningen

Geregistreerd zeven bladen één verzendingen te Aarschot op drieëntwintig november tweeduizend en zeven, boek 561 blad 63 vak 06, ontvangen vijfentwintig euro (25 €), getekend voor de E.A. Inspecteur, de E.A. Verificateur W. Rens.

### 3. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

#### Hoofdstuk 1- Rechtspersoonlijkheid

##### Artikel 1. Vereniging van mede-eigendom

De vereniging van de mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid, mits vervulling van de volgende twee voorwaarden:

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

Zij draagt de benaming "Vereniging van mede-eigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed of de groep van gebouwen, nader bepaald in de basisakte.

Zij heeft haar zetel in het gebouw, nader bepaald in de basisakte. Indien het over een groep van gebouwen gaat, bepaalt de basisakte in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen andere vermogen hebben dan roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

#### Hoofdstuk 2 - rechten en plichten van de mede-eigenaars

##### Artikel 2: Gemeenschappelijke delen

a) De mede-eigenaars moeten van hun gemeenschappelijke delen **gebruik maken**, overeenkomstig de bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

b) Het **aandeel** in de gemeenschappelijke zaken, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of inbeslaggenomen, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

c) **Veranderingswerken** aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden, na een besluit van de algemene vergadering, mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen. Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed, of van een deel ervan, is een vier/vijfde meerderheid vereist.

d) **Herstellingswerken** aan de gemeenschappelijke delen kunnen:

- door de syndicus alleen worden beslist in geval van hoogdringendheid.

- door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierde meerderheid, in de andere gevallen.

- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfde meerderheid.

e) **Heropbouw** in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid, en in geval van een volledige heropbouw, unanimitéit.

f) Iedere **verkrijging van een nieuw onroerend goed** door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits een vier/vijfde meerderheid.

##### Artikel 3 - Privatieve delen

a) Elke mede-eigenaar **beheert, beschikt en geniet** van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde en Burgerlijk Wetboek bepaald.

b) Elke mede-eigenaar mag geen **wijzigingen** binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

PS 1

Het is de mede-eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat, of vanuit de gemeenschappelijke delen, binnen het gebouw, te wijzigen. Dit is ondermeer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren, van de bordessen, die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid. Voor de aanvang van de werken zal de mede-eigenaar de plannen en beschrijving der werken aan de syndicus en de architect van het gebouw ter nazicht voorleggen.

c) **Herstellingswerken** aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd.

De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen, aan bouwmeesters, aannemers, en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen.

In geval van afwezigheid, is de mede-eigenaar, of bewoner, ertoe gehouden een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zoniet is hij aansprakelijk voor de mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

d) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweeg brengt voor de andere mede-eigenaars.

e) Bestemming: De appartementen zijn bestemd **als woning** (behoudens hetgeen hierna gezegd voor de handelsruimte), doch mogen ook **voor beroep of beroepsdoeleinden** worden gebruikt onder de hiernavermelde voorwaarden:

- Zij mogen geen hinder veroorzaken voor de inwoners van het gebouw. De algemene vergadering zal hierover vooraf oordelen, bij gewone meerderheid van stemmen, voor de kavels die normaal voor bewoning zijn bestemd.

- Zolang de handelsruimte door een financiële instelling betrokken zal zijn, is het aan elke andere eigenaar van een gedeelte van het gebouw, evenals aan elke huurder, vruchtgebruiker of titularis van een recht van bewoning of gebruik verboden rechtstreeks of onrechtstreeks enige bedrijvigheid in het gebouw uit te oefenen die in concurrentie is met de activiteiten van deze instelling of er publiciteit voor te maken.

De in de basisakte omschreven "**handelsruimten**" gelegen op het gelijkvloers mag worden bestemd als handelszaak. Volgende handelszaken zijn evenwel verboden:

- elke handel in vis en vlees, handel in dieren, frituur als dusdanig, en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt,

- bar, snackbar, dancing, night-club, privé-club, lunapark, muziekwinkel, en in het algemeen elke handel die lawaai veroorzaakt.

Het is verboden aan de mede-eigenaar van voormelde handelsruimten om cliënteel langs de gemeenschappelijke traphallen toegang tot hun handelsruimten te verlenen, aangezien zij zelf een eigen toegang hebben vanaf de straat.

#### **Bodemsaneringsdecreet.**

Het is de mede-eigenaar, huurder of bewoner uitdrukkelijk verboden in de privatieve kavel of in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw een inrichting te vestigen of een activiteit uit te voeren die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

#### Artikel 4 - Eigendomsoverdracht

a) In geval van **eigendomsoverdracht** van een kavel, **moet de mede-eigenaar** zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw die op vraag van de notaris een staat zal bezorgen van :

1° de kosten en uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

3° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

De kosten die de syndicus hiervoor zou aanrekenen, zijn ten laste van de overdrager.

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

c) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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

Onder reservekapitaal wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

#### Artikel 5- Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (vb vruchtgebruik) of persoonlijk recht (bijvoorbeeld huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar **op het tijdstip** van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.

b) De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld **op de hoogte brengen** van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten der algemene vergadering.

c) De appartementen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik worden gegeven aan **deftige en solvabele personen**. Dezelfde verplichtingen drukt op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover mede-eigenaars van het gebouw te **verzekeren**.

#### Hoofdstuk 3: verdeling van de lasten

##### Artikel 6: Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de gemeenschappelijke delen betreffen.

Hiertoe behoren onder meer: alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging der mede-eigenaars, de kosten van verwarming van de gemeenschappelijke delen, de belastingen (tenzij zij op de privatieve kavels slaan), de

aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door het gebouw, de kosten van (gedeeltelijke of volledige) heropbouw.

Hiertoe behoren tevens alle herstellingskosten aan de daken, met inbegrip van deze die zijn ingericht als terras, tenzij wordt aangetoond dat de herstellingen noodzakelijk zijn tengevolge van oneigenlijk gebruik van deze terrassen.

#### Artikel 7: Verdeling van de lasten

a) De aan de mede-eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun quotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten.

In afwijking van hetgeen voorafgaat, zullen volgende bijzondere lasten gedragen worden als volgt :

1) alle kosten van onderhoud, aanleg en beplanting met betrekking tot het deel van de **tuin** waarvan het exclusief genot is voorbehouden aan een mede-eigenaar, evenals alle kosten van onderhoud van de **terrassen** waarvan het exclusief genot en gebruik is voorbehouden aan een mede-eigenaar : zullen uitsluitend gedragen worden door de mede-eigenaar van een privaatieve kavel die er het uitsluitend genot van heeft; elk van deze mede-eigenaars heeft de verplichting om zijn tuin, terras en de aflopen ernaartoe te onderhouden;

2) alle kosten van werking, onderhoud, verwarming, herstelling of vernieuwing met betrekking tot de inkomdeuren (met hall, overloop), liften (met koker), trappen (met hal) en (gemeenschappelijk gedeelte van) parlofoon, zullen gedragen worden door de mede-eigenaars die er het genot van kunnen hebben.

Aangezien de appartementen 3 en 6 op het gelijkvloers een aparte ingang hebben, dienen deze mede-eigenaars van deze appartementen niet bij te dragen in de voornoemde kosten verbonden aan de gemeenschappelijke traphal en lift, onder voorbehoud van hetgeen hierna gezegd. Wegens de verplichte toegang van alle privaatieve delen tot het meterlokaal, zullen de appartementen 3 en 6 een bijdrage betalen in de kosten van de kelder waar het meterlokaal ook is.

3) de meetbare verbruikskosten (ingevolge een persoonlijke meter) zoals deze in verband met het privaatief gebruik de verwarming op gas, de elektriciteit en het warm- en koud water in de privaatieve kavels : zullen gedragen worden door de mede-eigenaars van de privaatieve kavels volgens het persoonlijk verbruik geregistreerd door hun persoonlijke meters.

4) Indien door persoonlijk toedoen van een mede-eigenaar of zijn huurder of bewoner, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, dient hij alleen deze verhoging te dragen. *De eerste kosten worden niet hiervoor gebracht.*

b) De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

c) Iedere mede-eigenaar kan **aan de rechter** vragen:

- De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

- 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 geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

#### Artikel 8: Deelneming in de kosten

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een voorschot vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de mede-eigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

b) De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn **algemene rekening van uitgaven en inkomsten** aan de algemene vergadering voor.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

Is de rekening negatief, dan moeten de mede-eigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

c) Indien een mede-eigenaar **weigert** om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

De sommen, die de ingebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest opbrengen van vijf ten honderd (5%) boven de wettelijke intrest.

Indien de kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van het nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

#### Artikel 9: Ontvangsten

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

#### Artikel 10 : Verzekering

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus **bij dezelfde maatschappij** voor alle mede-eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op aanvraag van de syndicus, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen.

Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer en de eigenaars van de kavels betalen die premies vanaf het tweede jaar. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

b) Indien een **aanvullende premie** verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de mede-eigenaars, of uit hoofd van het personeel, dat hij in

PS 5

dienst heeft, of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, **een bijkomende verzekering** af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

#### Artikel 11: Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend:

-Indien het een **gedeeltelijke beschadiging of vernietiging** is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

-Indien het een **gehele verdieping** is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars met unanimitéit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is, om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf procent (5%) ten honderd, rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van de mede-eigenaars afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, mits behoud van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen.

Van de prijs zal één/derde contant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die terzeldertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van de mede-eigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst na de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

#### Hoofdstuk 4: algemene vergadering

##### Artikel 12 : Gewone en bijzondere algemene vergadering

a) De **gewone** algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op dag en uur nader bepaald in de basisakte.

Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden.

b) Ten allen tijde kan een **bijzondere** algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van statuten inhoudt.

Artikel 13: Plaats van de vergadering

De algemene vergadering worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of de gemeente, aangeduid in de oproeping.

Artikel 14 : Lid van de algemene vergadering

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

b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een bloot eigenaar, of bij een gewone **onverdeeldheid**, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst, totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 15 : Bijeenroeping van de algemene vergadering

a) De **syndicus** roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dagen of telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meer mede-eigenaars, die ten minste **één vijfde** van de aandelen in gemeenschappelijke delen bezitten.

c) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de **rechter** de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) De **oproeping** tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief of door middel van de afgifte de uitnodiging tegen ontvangstbewijs, ten minste vijftien dagen voor de vergadering.

e) De oproeping moet naast dag, uur en plaats de **agenda** bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen, en de documenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging.

Artikel 16 : Bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, of bij diens afwezigheid, door de ondervoorzitter.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het **bureau**.

Artikel 17 : Aanwezigheidsquorum

a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer **meer dan de helft** van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij **ten minste de helft** van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

Artikel 18 : Meerderheden

a) De algemene vergadering beslist bij **gewone meerderheid** van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **drie vierde** van de stemmen:

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

§/PS 7

- over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **vier vijfde** der stemmen:

- over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.

- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan.

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

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

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

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

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed.

- over de ontbinding van de vereniging.

#### Artikel 19 : Stemrecht-vertegenwoordiging

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

b) Iedere mede-eigenaar kan zich laten **vertegenwoordigen** door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering (Raadslieden van leden zijn niet toegelaten).

c) De **syndicus** kan niet als **lasthebber** van een mede-eigenaar worden aangesteld. Hij heeft dat recht wel, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.

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

In voorkomende geval, zal bij gelijkheid van stemmen het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

#### Artikel 20 : Agenda

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde **agenda** zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

#### Artikel 21 : Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

#### Artikel 22 : Verdaging van de vergadering

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere vergadering één enkele maal drie weken te **verdagen**, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer leden die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

#### Artikel 23 : Notulen

De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering in het daartoe bestemd register, dat op de zetel van de vennootschap wordt bewaard.

## Hoofdstuk 5 : syndicus

### Artikel 24 : Benoeming-beëindiging-bekendmaking

a) De eerste syndicus wordt **benoemd** in het reglement van mede-eigendom (overgangs- en slotbepalingen) of in de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar.

De volgende syndicus worden benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd.

Hij is **herbenoembaar**.

Indien hij is aangesteld op grond van het reglement van mede-eigendom neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering. In de andere gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

b) De algemene vergadering kan steeds de syndicus **ontslaan**. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig bewindvoerder toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Indien de algemene vergadering voor de periode, na het verstrijken van de termijn of bij ontslag, geen nieuwe syndicus heeft benoemd, wordt de syndicus van rechtswege opgevolgd door een syndicus-opvolger, vermeld in het reglement van mede-eigendom (overgangs- en slotbepalingen).

Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

c) Een **uittreksel** uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, **aangeplakt aan de ingang** van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is. Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat (en met zijn bevoegdheden) en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

### Artikel 25 : Bevoegdheden

De syndicus heeft tot **opdracht**:

a) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register.

c) deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren.

d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden voorlopig beheer te stellen (Hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren).

e) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten).

PS 9

f) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.

g) de lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 577-11§.

h) aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering een stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.

i) de syndicus legt binnen de maand het reglement van inwendige orde na opstelling ervan op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

j) de syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk rechten aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlener van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van de algemene vergadering.

Die laatste kennisgeving zal bij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren.

k) de syndicus licht de andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.

l) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

m) personeel aan te werven.

n) verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten.

o) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.

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

#### Artikel 26 : Aansprakelijkheid-Delegatie

a) De syndicus is als enige **aansprakelijk** voor zijn beheer.

b) Hij kan zijn bevoegdheid **niet overdragen dan met** de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

#### Artikel 27 : Bezoldiging

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste **bezoldiging** worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en die kosten zijn ten laste van de vereniging.

#### Artikel 28 : Persoonlijk-tegenstrijdig belang

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een **persoonlijk of tegenstrijdig belang** heeft met de vennootschap, is hij verplicht de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

#### Hoofdstuk 6 : ontbinding en vereffening

##### Artikel 29 : Ontbinding

a) De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de **ontbinding** van de vereniging tot gevolg.

c) De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een geponde reden kan aanvoeren.

#### Artikel 30 : Vereffening

a) De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken, uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars, vermelden dat zij in vereffening is.

b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

c) De artikelen 183 en verder van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaren moeten worden bewaard.

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelde en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen, en die hen niet konden worden overhandigd.

### **5. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement wordt binnen de maand neergelegd door de syndicus op de zetel van de vereniging.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

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

#### Artikel 1: Schilderen

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

#### Artikel 2 : Schoorsteen

Indien nodig zal de syndicus zal de schoorsteen laten vegen, tenminste éénmaal per jaar, op kosten van de vereniging.

#### Artikel 3 : Uitzicht

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, reclameplaten, of eetkastjes mogen plaatsen. Het drogen van linnen is toegestaan op de terrassen achteraan.

#### Artikel 4 : Doorgangen en overlopen

31 PS 11

De gemeenschappelijke delen, namelijk de inkomhall, de toegangsweg, de trappen en overlopen moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kindervagens, en andere voertuigen.

Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen en zo verder.

De tapijten, tafelkleden en beddegoed mogen slechts worden uitgeschud en geborsteld op de plaatsen en de uren bepaald door de algemene vergadering, beraadslagend met gewone meerderheid van stemmen.

#### Artikel 5 : Dieren

De bewoners van het gebouw mogen enkel kleine huisdieren houden, die geen overlast bezorgen, niet gevaarlijk zijn, of een onveilig gevoel geven (bv slangen, tarantula's, etc;). Bij twijfel of overlast, wordt er een anonieme stemming gehouden tijdens de algemene vergadering en bij gewone meerderheid van stemmen beslist of het huisdier al dan niet kan gehouden worden.

Het is verboden om de huisdieren, tijdelijk of landurig te houden op de terrassen, er zijn geen kooien en/of hokken toegelaten op de terrassen.

#### Artikel 6 : Rust

De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goed huisvader.

Zij moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of nacht.

De bewoners van het gebouw zijn verplicht onder alle verplaatsbare meubelen en tussen alle deuren een geluidsdempend instrument te voorzien om het lawaai van dichtslaande deuren en verschuivende stoelen, tafels en zetels tegen te gaan.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten voorzien worden van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen.

Geen enkele motor mag in de privatieve kavel worden geplaatst met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

#### Artikel 7: Handel, vrij beroep

Er mag in het gebouw geen handel worden gedreven, behoudens op het gelijkvloers, waar eventueel een bureauruimte voorzien is. De handelsactiviteiten mogen nooit de rust van de bewoners storen, bijvoorbeeld door reuk of lawaai.

Zijn in het bijzonder verboden:

- elke handel in vis en vlees, handel in dieren, frituur als dusdanig, en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt
- Horeca, bar, snackbar, dancing, night-club, privé-club, lunapark, muziekwinkel, en in het algemeen elke handel die lawaai veroorzaakt.

Het is de eigenaars van het handelsgelijkvloers toegelaten, mits (indien nodig) zij een vergunning aanvragen en bekomen een wegwijzer of "naambord" te plaatsen die mensen op de openbare weg de weg naar hun kantoor wijst.

De andere privatieve delen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen. Ze mogen ook voor beroepsdoeleinden (waaronder de uitoefening van een vrij beroep) worden gebruikt, onder de voorwaarden als voornoemd in artikel 3 van het reglement van mede-eigendom. Geneesheren mogen hun beroep in de gebouwen niet uitoefenen zo ze specialisten zijn van besmettelijke ziekten.

#### Artikel 8 : Reclame

Het is verboden aan de mede-eigenaars, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift mag worden aangebracht op vensters en balkons, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall en doorgangen.

Uitzonderlijk wordt toegelaten de "wegwijzers" vernoemd onder artikel 7.

Het is toegelaten op de ingang deur van het appartement of de handelsruimte een plaat aan te brengen, met de naam van de bewoner. Het is toegelaten, aan de hoofdingang, een plaat aan te brengen, naar het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars. Deze plaat zal de naam van de bewoner vermelden en het nummer van de privaatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken. Hierop mag de naam van de titularis worden weergegeven, evenals de verdieping waar zich de privaatieve kavel bevindt. Deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars.

#### Artikel 9 : Opslag van stoffen

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

#### Artikel 10 : Schoonmaken

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

#### Artikel 11 : Water-electriciteit-gas

Het individueel gebruik van koud en warm water, electriciteit en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privaatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus worden onderschreven.

#### Artikel 12 : Verhuizingen

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehesen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer.

#### Artikel 13 : tuinbergingen

Het huisvuil zal goed verpakt in de tuinberging opgeslagen worden in afwachting van de ophaling eraf. Er mag geen electriciteit afgetakt worden van de gemeenschappelijke leiding. Dit huisvuil mag niet in de kelderbergingen opgeslagen worden.

#### Artikel 14 : fietsenstalling :

Ieder zorgt er voor dat zijn fiets korrekt is weggezet, zodanig dat dit de andere bewoners niet kunnen storen.

#### Artikel 15 : LPG-gas

In de ondergrondse parkeergarages zijn wagens op LPG niet toegelaten.

#### Artikel 16 : gemeenschappelijk groen

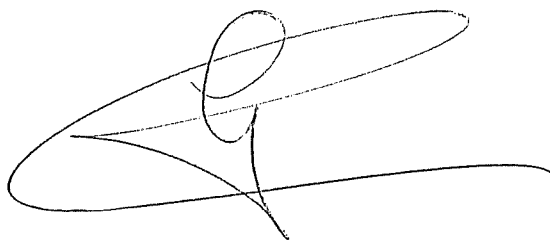
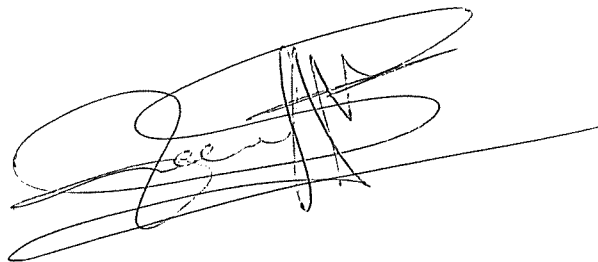
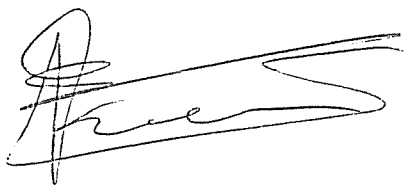
Het onderhouden van het gemeenschappelijke groen wordt uitgevoerd door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.


#### Artikel 17 : regenwaterput voor spoeling van toilet en voor wasmachines ;

Aangezien het regenwater opgevangen op de terrassen en daken hergebruikt wordt, is het verboden om een chemisch of biologisch middel te gebruiken dat in de regenput terecht kan komen dat een goede werking van het systeem van put-filter-pomp-toestellen kan verhinderen.

#### Artikel 18 : hondentoilet

Vooraan tussen het pad en de rooilijn wordt een hondentoilet voorzien. Dit is door iedereen te gebruiken en is ook de enige plaats waar het toegestaan wordt op het terrein. De hondeneigenaars moeten er voor zorgen dat er geen enkele visuele of geurhinder is (alles moet direct verwijderd worden), de vegetatie mag tevens niet beschadigd worden, indien dit wel het geval zou zijn, vervalt het hondentoilet automatisch.



inspecteur *zeven* bieden  
*geen* verzoeken  
te worden *op* 23.11.2007  
buis *6/26* stad 51 vak 08  
afgeleverd  
de inspecteur  
P. Jans  
VITFENTWINTIG EURO  
25 €  
Voor de e.a. Inspecteur  
De e.a. Verificateur  
W. RENS 

**alle eigenaars : rekening 1**

brandverzekering	per jaar	850
tuinonderhoud		480
bankkosten		0
aansluiting gemeenschappelijke electriciteit		0
(verrekend met brandverzekering eerste jaar)		0
aansluiting gemeenschappelijke water		0
(verrekend met brandverzekering eerste jaar)		0
verbruik water		250
verbruik electriciteit		300
administratieve kosten		0
(in vergoeding syndicus)		360
vergoeding syndicus (incl kantoorbenodigdheden)		300
spaarpot grote kosten		300
<b>totaal</b>		<b>2540</b>

4uur per maand aan 10 euro/uur

**eigenaars traphall : rekening 1**

kuiskosten		0
telefoon lift abonnement		210
lift jaarlijks onderhoud		850
jaarlijks onderhoud brandblussers en haspels		40
algemeen onderhoud traphall		200
schilderen om de 10 jaar		40
noodverlichting, lampen		0
bankkosten		0
<b>totaal</b>		<b>1340</b>

matten ?

vergoeding tuinman, indien ook poetsen 10 euro per uur  
 gratis bank en bankkaart kiezen  
 vaste datum syndicusvergadering syndicus kiezen  
 vergoeding syndicus 360 euro per jaar

schilderen om de tien jaar : +- 2500 euro  
 200 euro per jaar \* 10 + rente  
 inboedel verzekering , ieder voor zich, blokpolis voor de constructies

**algemene kosten**

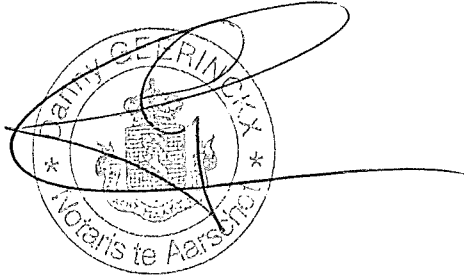
					kelders		garage		tuinberging		app		totaal		percentage		totaal kost	
app 1	10	10	12	5	1371	1381	1398	1398	13,98%	app 1	355,09							
app 2	10	10	12	5	1200	1210	1227	1227	12,27%	app 2	311,66							
app 3	0	0	12	5	1283	1300	1300	1300	13,00%	app 3	330,20							
app 4	10	10	12	5	1140	1167	1167	1167	11,67%	app 4	296,42							
app 5	10	10	12	5	1160	1187	1187	1187	11,87%	app 5	301,50							
app 6	10	10	12	5	850	877	877	877	8,77%	app 6	222,76							
app 7	10	10	12	5	1390	1417	1417	1417	14,17%	app 7	359,92							
app 8	10	10	12	5	1400	1427	1427	1427	14,27%	app 8	362,46							
<b>totaal</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>96</b>	<b>40</b>	<b>9794</b>	<b>10000</b>	<b>10000</b>	<b>100,00%</b>		<b>totaal</b>	<b>2540</b>							

**centrale traphall**

					kelders		garage		tuinberging		app		totaal		percentage		totaal kost	
app 1	10	10	0	0	1371	1381	1381	1381	17,84%	app 1	239,06							
app 2	10	10	0	0	1200	1210	1210	1210	15,63%	app 2	209,46							
app 3	10	10	0	0		10	10	10	0,13%	app 3	1,73							
app 4	10	10	0	0	1140	1150	1150	1150	14,86%	app 4	199,07							
app 5	10	10	0	0	1160	1170	1170	1170	15,11%	app 5	202,53							
app 6	10	10	0	0		10	10	10	0,13%	app 6	1,73							
app 7	10	10	0	0	1390	1400	1400	1400	18,09%	app 7	242,35							
app 8	10	10	0	0	1400	1410	1410	1410	18,21%	app 8	244,08							
<b>totaal</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7661</b>	<b>7741</b>	<b>7741</b>	<b>7741</b>	<b>100,00%</b>	<b>totaal</b>	<b>1340</b>							

algemeen			hall	totaal
app 1	355,09	239,06	594,15	
app 2	311,66	209,46	521,11	
app 3	330,20	1,73	331,93	
app 4	296,42	199,07	495,49	
app 5	301,50	202,53	504,03	
app 6	222,76	1,73	224,49	
app 7	359,92	242,35	602,26	
app 8	362,46	244,08	606,53	
<b>totaal</b>	<b>2540,00</b>	<b>1340,00</b>	<b>3880,00</b>	

Voor gelijkvormig afschrift



Neerlegging	7,60	Overgeschreven te Turnhout, eerste Hypotheekkantoor
Overschr.	418,56	076 - T - 11/12/2007 - 12220
Inshr. I.		
Inshr. II.		
Melding		Ontvangen:
Attest		zevenhonderdveertig euro
Opzoeking		drieëntwintig cent
Volmacht		
Plan N	290,40	De Bewaarder,
Verzending	6,07	
Totaal:	722,63	
Prk. 679-2003048-95		Paul Philippaerts

N plans meergelegd nos 6237  
E/M 6247

## ONDERNEMING RECHTSPERSOON WEERGEVEN - Details onderneming

Ondernemingsnummer: 894.141.446

Maatschappelijke naam:

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS KASTERLEE, TURNHOUTSEBAAN 75 "RESIDENTIE MARILIN" (Nederlands)

### Benamingen

Type	Taal	Benaming
001 - Maatschappelijke naam	Nederlands	VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS KASTERLEE, TURNHOUTSEBAAN 75 "RESIDENTIE MARILIN"

### Maatschappelijk adres

Straat: Turnhoutsebaan 75  
 Postcode, gemeente: 2460 , Kasterlee (13017)  
 Land: 150 - België  
 Tel:  
 E-mail:

Staat:  
 Fax:  
 Extra adresinfo:

### Algemene informatie

Begindatum: 08/11/2007  
 Einddatum: 13/12/2007  
 Inschrijvingsdatum: 13/12/2007  
 Rechtsstoestand: 001 - Juridische oprichting  
 Statuut: JU-Juridische creatie

Rechtsvorm: 070 - VME - Vereniging van Mede-eigenaars  
 Historiek

### Historiek

Type onderneming: RP

### Financiële gegevens

#### Historiek

Maatschappelijk kapitaal:

Jaarvergadering:

Begindatum  
 uitzonderlijk boekjaar:

Eenheid:

Einddatum boekjaar:

Einddatum  
 uitzonderlijk  
 boekjaar:

Duur onderneming: Onbeperkt