

**STATUTEN VAN MEDE-EIGENDOM
& REGLEMENT VAN INTERNE ORDE
VAN DE RESIDENTIE "VAN GEERTSTRAAT 31"
TE 2140 BORGERHOUT (ANTWERPEN), VAN GEERTSTRAAT 31.**

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op vier juli.

Op het kantoor te Antwerpen, Amerikalei 163.

Voor Johan KIEBOOMS, notaris te Antwerpen, lid van de besloten vennootschap "Johan KIEBOOMS & Frederik VLAMINCK, Geassocieerde notarissen" te 2000 Antwerpen, Amerikalei 163, geassocieerde Notarissen".

ZIJN VERSCHENEN

Bekwaamheid

De comparant verklaart juridisch bekwaam te zijn om deze akte te verlijden en hiertoe niet verhinderd te zijn door enige maatregel (gerechtelijke reorganisatie, faillissement, bewindvoering, collectieve schuldenregeling en/of onbekwaamverklaring), noch kennis te hebben van enig verzoekschrift hiertoe.

Toelichting – Voorlezing

De comparant bevestigt dat het voorgaande letterlijk voorgelezen werd, bevestigt de juistheid van zijn identiteitsgegevens, erkent dat het ontwerp tijdig werd overgemaakt en ontslaat de notaris van letterlijke voorlezing. De akte zal integraal toegelicht worden. Eventuele wijzigingen aan het ontwerp zullen integraal voorgelezen worden.

GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM VAN GEBOUWEN OF GEBOUWENGROEPEN

Comparant verklaart **eigenaar** te zijn van een onroerend goed gelegen te **2140 Borgerhout (Antwerpen), Van Geertstraat 31**, hierna verder beschreven.

Dit goed wordt hierna ook verder aangeduid als "**het goed**", "**het gebouw**", en/of "**het complex**".

Hij verzoekt mij authentieke akte te nemen van het feit dat hierna beschreven gebouw overeenkomstig de wet en meer in het bijzonder **in toepassing van de artikelen 3.84 tot en met 3.100 van het Burgerlijk Wetboek, onder het stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid wordt geplaatst.**

Het gebouw omvat minder dan twintig (20) privatieve kavels.

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

Om 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.

Overeenkomstig de wet **verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten** van het gebouw op het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid **en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.**

De vereniging draagt de **naam** "Vereniging van mede-eigenaars Van Geertstraat 31". Zij heeft haar zetel in het complex zelf.

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

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

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

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

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

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na "ne varietur" te zijn ondertekend door comparant en mij, notaris :

1) het verslag met daarin de tabel van de aandelen in de gemeenschappelijke delen dat conform artikel 3.85 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door ondergetekende notaris op heden, in welk verslag rekening dient te worden gehouden met de respectieve waarde van deze delen, bepaald in functie van minstens één van volgende criteria:

- de netto-vloeroppervlakte
- de bestemming en
- de ligging van het privatieve deel

Het is wel begrepen dat voor het bepalen van de aandelen in de gemeenschappelijke delen **geen rekening mag worden gehouden met de exclusieve gebruiksrechten** die aan een bepaalde kavel worden verbonden.

2) een kopie van de bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, afgeleverd door de betrokken stad op Antwerpen, met dossiernummer ZBO/B/20132955;

3) een kopie van de bouwplannen met de stempel van de betrokken gemeente/stad, waarbij de comparant op woord van eer verklaart dat deze zijn gehecht aan de sub 3) hiervoor vermelde vergunning(en). Deze plannen werden

opgemaakt door architecten Boyen – Van Vlasselaer met zetel te 3190 Boortmeerbeek, Genninckstraat 4 op 27 maart 2013.

Deze documenten vormen samen de statuten van het onroerend geheel dat aldus juridisch ontstaan is; zij vullen elkaar aan en vormen een geheel; zij moeten worden gelezen en uitgelegd, de ene in functie van de andere.

Aan deze statuten zullen eventueel later de aanvullende of wijzigende akten van de statuten en van het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering toegevoegd worden.

Iedere nieuwe eigenaar zal in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten.

Comparant vraagt voor de plannen voor prekadastratie om artikel 3.12.3.0.6 VCF en artikel 1,4^{de} lid Hypotheekwet toe te passen.

4) het reglement van interne orde.

Erfdienstbaarheden

1. Bestaande erfdiensbaarheden – gemeenheden – bijzondere voorwaarden:

Comparant verklaart **niet** op de hoogte te zijn van het bestaan van thans reeds bestaande erfdiensbaarheden, gemeenheden of bijzondere voorwaarden met betrekking tot het goed

2. Bestemming door de huisvader

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 erfdiensbaarheid zal uitmaken indien de kavels aan verschillende eigenaars toebehoren.**

De aldus gecreëerde erfdiensbaarheden zullen effectief ontstaan zodra het heersende of lijdende erf 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 (leiding-, regen- en afvalwater, gas, elektriciteit, communicatie) 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 erfdiensbaarheden 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.

3. Nutsvoorzieningen

Comparant behoudt zich het recht voor om met alle overheden, intercommunales, openbare nutsinstellingen, publieke, private of gemengde vennootschappen (...) contracten af te sluiten **met betrekking tot om het even welke nutsvoorzieningen**, in dit kader zakelijke rechten te vestigen en/of te ontvangen, hieromtrent alle eventuele vergoedingen te ontvangen, dit alles onder de voorwaarden die hij zal goedvinden en zonder tussenkomst van een derde, zelfs niet van een eigenaar van een gedeelte van het gebouw.

Zo zal comparant onder meer het recht hebben om zakelijke en/of persoonlijke rechten te verlenen op lokalen die deel uitmaken van de gemeenschappelijke delen, erfdiensbaarheden toe te staan voor nutsvoorzieningen onder- of bovengronds op gemeenschappelijke grond, die als uitsluitende bestemming zullen krijgen deze eraan

gegeven door bedoelde overheid, intercommunale, nutsinstellingen, vennootschap of vereniging.

Deze vestiging of overdracht van rechten houdt eveneens het recht van doorgang in naar de betrokken lokalen doorheen de gemeenschappelijke delen van het gebouw en dit voor de installatie, onderhoud en herstelling.

De toekomstige eigenaars treden in de rechten en de plichten van comparant hieromtrent en zullen hun volle medewerking aan de hiervoor noodzakelijke of gewenste akte(n) dienen te verlenen.

De toekomstige eigenaars worden zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van comparant betreffende het goed, zonder mogelijkheid van verhaal of vergoeding.

ADMINISTRATIEF STATUUT VAN HET COMPLEX

STEDENBOUW - VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING (VCRO)

Verklaringen comparant

De comparant verklaart dat hij voor alle in zijn opdracht **uitgevoerde constructies en bestemmingswijzigingen** de nodige **stedenbouwkundige vergunningen** heeft verkregen, waar dit nodig was, én dat de uitvoering ervan conform deze vergunningen gebeurde.

Hij verklaart **geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige inbreuk noch van enige dagvaarding** wegens overtreding op de geldende reglementering, door hemzelf of anderen gepleegd.

Informatieverplichting VCRO

De comparant erkent een **stedenbouwkundig uittreksel** - gedateerd op 9 augustus 2023 - ontvangen te hebben.

a) dat voormeld stedenbouwkundig uittreksel met betrekking tot **bouwvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen** het volgende vermeldt:

- Dossiënummer 11002_2013_55667: vergunning voor 'verbouwen van een woning tot 2 duplexappartementen' de dato 27 augustus 2013.

b) de meest recente stedenbouwkundige **bestemming: woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruinomrand, cfr binnenstad);**

c) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed **niet het voorwerp** uitmaakt van een **maatregel** als vermeld in titel V in de Vlaamse Codex van de ruimtelijke ordening, namelijk :

- hoofdstuk III : **rechterlijke herstelmaatregel** (het betalen van een meerwaarde, het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken, het herstellen in de oorspronkelijke toestand of het staken van strijdig gebruik);

- hoofdstuk IV : **bestuurlijke maatregel** (stakingsbevel, bestuursdwang (voormelde herstelmaatregelen, inclusief recht op ambtshalve uitvoering), last onder dwangsom, of minnelijke schikking),

én dat **geen procedure** voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

d) er op het goed **geen voorkooprecht** rust voorzien in artikel 2.4.1. van de VCRO of in artikel 34 van het decreet betreffende complexe projecten;

e) dat voor het goed **geen verkavelingsvergunning noch omgevings-vergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is.

f) dat het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

g) dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeurs-of een projectbesluit**.

De notaris wijst partijen op **artikel 4.2.1 VCRO** dat de vergunningsplichtige **handelingen** opsomt.

Voorbehoud – Verzaking

De **notaris** wijst partijen erop dat uit de eventuele vermelding van een vergunning **niet met zekerheid** kan worden afgeleid dat:

- deze daadwerkelijk en integraal betrekking heeft op het goed;
- het goed integraal in overeenstemming met de vergunning is opgericht;
- de vergunning daadwerkelijk rechtsgeldig en niet vervallen is.

In de mate dat de initiële overeenkomst niet beantwoordt aan de

BODEMDECREET

Uit een schrijven van de **milieudienst van de betrokken gemeente** gedateerd op 9 augustus 2023 blijkt dat voor het goed **geen vergunningen** werden afgeleverd voor activiteiten die volgens het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming verplichten tot een oriënterend bodemonderzoek.

Ondergetekende notaris:

- wijst partijen op de onmogelijkheid voor de notaris om momenteel bij de milieudienst van de Stad Antwerpen correcte informatie te bekomen;
- geeft aan dat het bijgevolg van het grootste belang is dat de verkoper zo volledig mogelijke informatie verschafft omtrent het vroeger of huidig gebruik van het goed en de mogelijke aanwezigheid van risico-inrichtingen.
- geeft aan dat aan de hand van gedane opzoekingen en verklaringen niets wijst op de mogelijke aanwezigheid van risico-inrichtingen en/of bodemverontreiniging.

De **comparant** verklaart :

- dat het goed bij zijn weten **geen risicoground** is zoals bedoeld in artikel 6 van zelfde Decreet en dat hij **geen** weet heeft van **bodemverontreiniging**.
- dat de inhoud van het **bodemattest** afgeleverd door OVAM op 14 augustus 2023 luidt als volgt:

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 Opmerkingen

- 1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.
- 2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.
- 3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
- 4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

DIVERSEN

Comparant verklaart dat het goed bij zijn weten:

- **niet** is aangetast door **asbesthoudende materialen**;
- **niet** is **verpacht**, **niet** is opgenomen op een **inventaris** van **leegstaande, verwaarloosde of ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen, woningen of bedrijfsruimten**, noch het voorwerp van **onteigening, ondergrondse inneming, opeising van verlaten goed** zoals bedoeld in artikel 134bis van de gemeentewet, **ruilverkaveling**, en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is;
- **niet** is opgenomen in de **landschapsatlas**, noch in de **inventaris archeologische zones**, de inventaris **bouwkundig erfgoed**, de inventaris van **houtige beplantingen met erfgoedwaarde** of de inventaris van **historische tuinen en parken**. Hij verklaart hierover **nooit enige betekening of kennisgeving** te hebben ontvangen. De instrumenterende **notaris** bevestigt dat de opname ook **niet** blijkt uit een **opzoeking** in de digitale databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed;
- **niet** gelegen is binnen een terrein waarop een **goedgekeurd natuurbeheersplan** van toepassing is;
- dat er hem **geen rangschikkingsvoorstel of besluit tot definitieve rangschikking** werd betekend in het kader van regelgeving op de bescherming van **monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten, archeologisch patrimonium, duingebied**, noch een besluit tot **onteigening, rooilijn, planbatenheffing, opeising** van verlaten gebouwen of enige voornemen daartoe;
- **niet** voorzien is van **zonnepanelen, verhuurde reclamepanelen, noch feitelijk noch decretaal een bos vormt**, dat **evenmin een onwettige ontbossing** heeft plaatsgevonden zodat het Bosdecreet niet op deze onderhavige verkoop van toepassing is, **niet** gelegen is in een **waterwingebied**, een **beschermingszone**, een **vogelrichtlijngebied** of **habitatrichtlijngebied**.

DECREET INTEGRAAL WATERBELEID - RISICOZONE VOOR OVERSTROMINGEN

De instrumenterende notaris verklaart op basis van de digitale informatie verstrekt door de Vlaamse Overheid dat het goed **niet** gelegen is:

- in **mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied** zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- in een **afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone**
- in een plaats die aan terugkerende en belangrijke **overstromingen** blootgesteld werd en/of kan worden en als zodanig krachtens de Wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014 als **risicozone** werd afgebakend.

Volgens het overstromingsrapport van 9 augustus 2023:

- is de **P**-score (perceel) **D**;
- is de **G**-score (voor elk gebouw groter dan 25m²) **D**;
- is het goed **niet** gelegen in **signaalgebied**.

De verkoper verklaart **niet** te beschikken over een **overstromingsattest** waaruit blijkt dat het goed beter is beschermd tegen overstromingen dan zou blijken uit voormeld overstromingsrapport.

KLIM (FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT)

Uit nazicht op de KLIM-website (www.klim-cicc.be/) blijkt dat het goed **niet** is gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via **leidingen** of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen .

TIJDELIJKE OF MOBIELE WERKPLAATSEN

Comparant verklaart dat er sedert **1 mei 2001 werken** werden uitgevoerd **waarvoor** een **postinterventiedossier** dient opgesteld te worden.

Overeenkomstig artikel 36 bis van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 wordt het postinterventiedossier **onderverdeeld in** een **gedeelte** dat betrekking heeft op de delen van de **constructies in gedwongen mede-eigendom en in gedeelten** die betrekking hebben op de **privatieve delen** van de bouwwerken.

Elk deel van een postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privaatief deel omvat niet alleen de informatie over het betrokken privaatief deel, maar ook de informatie over de elementen die andere privaatieve delen bedienen of die tot de delen in gedwongen mede-eigendom behoren en onontbeerlijk is om, bij het uitvoeren van werken in het betrokken privaatief deel, de veiligheid, de gezondheid of het comfort van de gebruikers van de privaatieve delen niet in het gedrang brengen, inzonderheid, de ligging van de in de muren ingewerkte leidingen en kokers of het dragend karakter van een ligger of een muur.

Overeenkomstig artikel 49 bis van voormeld Koninklijk Besluit worden de **taken en verplichtingen van de mede-eigenaars inzake het gedeelte** van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen **van de constructies in gedwongen mede-eigendom, aan de syndicus toevertrouwd.**

Bijgevolg zal het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van de bouwwerken in gedwongen mede-eigendom **in bewaring blijven bij op het kantoor van de syndicus**, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan geraadpleegd worden en wordt de verplichting van het overhandigen van het dossier tussen de opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privaatieve delen.

Comparant dient het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de privaatieve delen van de bouwwerken aan de koper of nieuwe eigenaar over te dragen bij de ondertekening van de notariële overdrachtsakte.

STOOKOLIETANK

Comparant verklaart dat in het goed bij zijn weten **geen** ondergrondse noch een bovengrondse **stookolietank aanwezig is of was**, noch een opslaginstallatie die definitief buiten gebruik is gesteld zonder te zijn geledigd en te zijn gevuld met zand, schuim of enig ander inert materiaal.

ASBESTINVENTARISATTEST

1. Op het goed bevinden zich een of meerdere **toegankelijke constructies met een oppervlakte van 20m²** of meer die volgens de kadastrale legger werden **opgericht vóór 1 januari 2001.**

Bijgevolg is het Vlaams decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen **van toepassing** op deze verkoop.

2. De comparanten beschikken hiervoor over een **asbestinventarisattest:**

- voor duplex op het gelijkvloers en eerste verdieping met unieke code UC: 20240111-000099.001, op 11 januari 2024;
- voor duplex op de tweede en derde verdieping met unieke code UC: 20240111-000106.001, op 11 januari 2024;
- voor de gemene delen met unieke code UC: 20240111-000131.001, op 11 januari 2024;

De **conclusie** van deze attesten luidt: ASBESTVEILIG.

De comparante verklaart dat er **geen nieuw** attest werd afgeleverd en dat de **toestand niet gewijzigd** is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- 1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- 2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig **exemplaar** van het asbestinventarisatetest wordt heden door de verkoper **aan de koper overhandigd**.

3. De comparante verklaart **geen kennis** te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC) RESIDENTIEEL GEBOUW

Partijen verklaren dat deze verkoop slaat op een **wooneenheid** in de zin van het M.B. van 21 augustus 2008 – namelijk:

- hetzij een gebouw **bestemd voor individuele of collectieve bewoning**
- hetzij een **gebouweenheid**, namelijk een kleinste eenheid binnen een gebouw die voldoet aan de drie voorwaarden:
 - geschikt zijn voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden of een gemeenschappelijk deel zijn;
 - ontsloten worden via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde circulatieruimte;
 - in functioneel opzicht zelfstandig zijn.

zodat hiervoor een EPC residentieel gebouw vereist is.

De koper erkent hierbij het **originele EPC residentieel gebouw**:

- Voor DUPLEX 1 opgesteld door erkende energiedeskundige Johan Melkenbeeck op 9 januari 2024 met unieke code 20240109-0003103763-RES-1 en een score van 148 **kWh/m²** per jaar (label B) te hebben ontvangen.

- Voor DUPLEX 2 opgesteld door erkende energiedeskundige Johan Melkenbeeck op 6 mei 2024 met unieke code 20240506-0003103636-RES-2 en een score van 200 **kWh/m²** per jaar (label B) te hebben ontvangen.

- Voor de GEMENE DELEN opgesteld door erkende energiedeskundige Simon Leen op 24 april 2024 met unieke code 20240424-0003223133-GD-1.

Zijn aandacht wordt erop gevestigd dat dit energieprestatiecertificaat binnen **10 jaar** opnieuw dient opgesteld te worden door een erkende energiedeskundige voor zover hij het goed dan te **koop of te huur** wil stellen.

TITEL I - BASISAKTE

Na deze uiteenzetting heeft de comparant mij 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.

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

I. Beschrijving van het onroerend geheel

STAD ANTWERPEN- vierentwintigste afdeling - voorheen Borgerhout eerste afdeling:

In een appartementsgebouw, Residentie "Van Geertstraat 31", gelegen Van Geertstraat 31, kadastraal bekend sectie A, nummer(s) 398F P0000, met een oppervlakte van 133 m².

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, "duplex", 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 **100/100 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 onverdeelde 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.

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

Dit goed omvat:

- a) een zone bestemd voor gebouwen
- b) een zone met terras en tuin.

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 opgericht in de voor gebouwen bestemde zones worden hieronder omschreven. Hun beschrijving is gebaseerd op de bijgaande plannen. De aandelen in de gemeenschappelijke delen worden bepaald overeenkomstig het bijgaand verslag.

1° OP HET NIVEAU VAN HET GELIJKVLOERS EN DE EERSTE VERDIEPING;

Een duplex, genoemd "DUPLEX 1", met perceelsidentificatienummer 0398FP0001, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Op het gelijkvloers: een leefruimte met keuken, apart toilet, berging en bureau;

Op de eerste verdieping: een badkamer, apart toilet, 2 slaapkamers en berging;

Op de ondergrondse verdieping berging 1;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

50/100sten onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

c) in exclusief gebruiksrecht:

Van de tuin op het gelijkvloers

2° OP DE TWEDE VERDIEPING EN DE DERDE VERDIEPING;

Een duplex, genoemd "DUPLEX 2", met perceelsidentificatienummer 0398FP0002, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Op de tweede verdieping: een zitruimte, een keuken en eetplaats, apart toilet en bibliotheek;

Op de derde verdieping: slaapkamer 1 met dressing, een badkamer, apart toilet en slaapkamer 2.

Op de ondergrondse verdieping berging 2;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

50/100sten onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

c) in exclusief gebruiksrecht:

Het terras op de tweede verdieping.

III. Aandelen van de privatieve kavels in de gemeenschappelijke delen

Overeenkomstig artikel 3.85 van het Burgerlijk Wetboek, werd het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel verbonden is bepaald, rekening houdend met de respectieve waarde ervan (die wordt bepaald in functie van minstens één van volgende criteria: netto-vloeroppervlakte, bestemming en ligging) op grond van voormeld met redenen omkleed verslag.

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 3.88 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, onverminderd de exclusieve gebruiksrechten die hierop zouden worden toegestaan in het reglement van mede-eigendom (of latere wijzigingen hieraan).

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 privaatieve kavels die hij scheidt.

De scheidingswand tussen twee terrassen is gemeenschappelijk.

4. BUITENMUREN DIE PRIVATIEVE LOKALEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE LOKALEN SCHEIDEN

De muur die een privaatieve 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 privaatieve kavel scheidt zijn privaatief 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 privaatieve lokalen zijn privaatief; aan de buitenkant zijn zij gemeenschappelijk.

7. PLAFONDS EN VLOEREN - RUWBOW

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 privatieve kavel die zij uitsluitend bedienen bevinden, zijn privaatief.

10. DAK

Onverminderd de exclusieve gebruiksrechten die hierop zouden worden toegestaan in het reglement van mede-eigendom (of latere wijzigingen hieraan), vormen het dak en de ruimte erboven gemeenschappelijke elementen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik.

Het dak 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.

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 invoepen 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 - TELEDISTRIBUTIE - ANTENNES

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 kelder verdiepingen, het gelijkvloers en van de hoger gelegen verdiepingen, de meterlokalen, de vuilbaklokalen 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 hun bestemming behouden moet blijven.

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/TERRAS

Onverminderd de exclusieve gebruiksrechten die hierop zouden worden toegestaan in het reglement van mede-eigendom (of latere wijzigingen hieraan), vormen de tuin en het terras gemeenschappelijke elementen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik.

18. VERWARMING

De verwarmingsketel/warmtepomp, leidingen en radiatoren die dienen voor de verwarming van meerdere privatieve kavels en deze die dient voor de verwarming van gemeenschappelijke kavels zijn een gemeenschappelijk element.

De verwarmingsketel/warmtepomp, leidingen en radiatoren bestemd voor het uitsluitend gebruik van een privatieve kavel zijn privaatief.

19. 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.

20. 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.

Indien het privatieve gebruik van de binnenplaatsen/tuinen aan een privatieve kavel werd toegekend, zijn de omheiningen niettemin gemeenschappelijk. Zij zijn bovendien mandelig indien zij meerdere privatieve kavels scheiden.

21. PRIVATIEVE DELEN

Zijn privatieve delen, de delen van de privatieve 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 privatieve 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 privatieve ruimte, hetzij samengevat alles wat zich binnen in de privatieve ruimte bevindt en bestemd is voor haar uitsluitend gebruik.

22. VENSTERS

De vensters en openslaande deuren met hun ramen, de ruiten, de luiken en buitenblinden zijn privatieve 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.

23. 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.

24. 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.

V. Eventuele wijzigingen van de statuten van mede-eigendom

1. Voor de eerste overdracht van een privatieve kavel

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

2. Voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht, **tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering** van de betrokken gemeenschappelijke delen, wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover dit door **technische omstandigheden** of door het **rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars** is ingegeven, **niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privatieve gedeelte raakt en de verplichtingen van een of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt.**

De partijen die de oorspronkelijke statuten getekend hebben, dragen de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen sturen per aangetekend schrijven naar alle andere mede-eigenaars een ontwerp van wijzigende statuten, minstens 2 maanden voor het verlijden van de akte van wijziging, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk worden vermeld.

Op straffe van verval van zijn rechten moet een mede-eigenaar zich tegen de voorgenomen wijziging verzetten binnen de 2 maanden volgend op de ontvangst van deze zending, door middel van een aangetekend schrijven aan de betrokken notaris en, in voorkomend gevallen, in rechte treden.

Hier wordt gepreciseerd dat deze partijen zich zullen moeten laten bijstaan, op hun kosten, door een ingenieur of een architect, die voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars zal handelen.

De grondeigenaar geeft bij deze volmacht, met recht van indeplaatsstelling, aan de bouwheer om namens de ondertekenaars van de oorspronkelijke statuten, wijzigingen aan deze statuten aan te brengen in overeenstemming met wat voorgaat.

3. Andere gevallen

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

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

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.

De duplexen zijn in beginsel uitsluitend bestemd voor bewoning, door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd.

Het uitoefenen, onder de uitsluitende aansprakelijkheid van de eigenaar van een privatieve kavel, van een vrij beroep of een beroepsactiviteit in de dienstensector moet, desgevallend, onderworpen zijn aan een voorafgaande toelating van de bevoegde administratieve overheden, waarvan de syndicus bij aangetekend schrijven en per mail op de hoogte wordt gebracht, minstens 15 dagen vóór de aanvang van deze beroepsactiviteit. Een inbreuk op deze verwittigingsplicht kan aanleiding geven tot een boete die door de algemene vergadering bepaald wordt.

De kavel op het gelijkvloers mag bestemd worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep. Volgende bestemmingen worden echter uitgesloten: horeca-uitbating, seksgerelateerde uitbating, benzinstation, nachtwinkel, viswinkel, gaming en lunaparken, wassalon, kinderdagverblijf, sportcentrum. De eigenaar/gebruiker van deze kavel mag aan de binnenzijde van deze kavel, achter de ramen, wel uithangborden plaatsen.

Zijn evenwel verboden, niet limitatief en aldus exemplatief :

Een hotel, een restaurant, pension, koffiehuis, bar, casino, privé club, speelhuis, sportonderneming of soortgelijke inrichting, zelfs onder de vorm van een vereniging zonder winstoogmerk;

Een hospitaal, kliniek, sanatorium, ziekenhuis, school, tehuis voor kinderen of volwassenen, jeugdherberg of soortgelijke inrichting;

Een winkel, een handelshuis, een tentoonstellingszaal, een verkoopzaal, een werkhuis, een fabriek, een steenbakkerij, een fokkerij, een kippenhok, een varkenshok, een paardenstal, een duiventil, en in het algemeen elk landbouw-, ambachtelijk of industrieel bedrijf;

Een bedrijf gerangschikt onder de ongezonde, hinderlijke of gevaarlijke inrichtingen en aan machtiging onderworpen volgens de van kracht zijnde wetten en besluiten of voor dewelke een onderzoek de commodo en incommodo vereist is.

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

De eigenaars en bewoners moeten op de best mogelijke wijze het geluid temperen en alle lawaai vermijden dat buiten hun kavel gehoord kan worden tussen 22 uur en 8 uur 's ochtends.

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

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

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

de voorschriften van het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.

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

b) Toegang tot het dak

Onverminderd de exclusieve gebruiksrechten die zouden worden toegekend met betrekking tot het dak, is de toegang tot het dak is verboden (behalve om over te gaan tot het onderhoud en tot de herstelling ervan het dakwerk) en mag hierop 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.

Het is de eigenaar of bewoner verboden radiatoren in zijn privatieve kavel te verwijderen of te vervangen door radiatoren van een verschillend formaat, tenzij daarvoor door de algemene vergadering toelating wordt gegeven ingevolge een beslissing genomen met een twee derde meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

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.

De teledistributie wordt geïnstalleerd. Enkel de daartoe voorziene leidingen mogen 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 5 werkdagen op voorhand verwittigd moet worden. Zij geven aanleiding tot een vergoeding waarvan het bedrag wordt bepaald door de algemene vergadering die beslist met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

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

g) Het niet-handelen van een mede-eigenaar

Ingeval een eigenaar nalaat de nodige werken aan zijn privaatieve kavel uit te voeren en hij door niet te handelen de andere privaatieve 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 privaatieve ruimten te doen overgaan.

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

a) Harmonisch geheel

Niets wat de stijl en de harmonie van het gebouw betreft, zelfs indien het zaken betreft die uitsluitend van privaatieve 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.

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 en er aanplantingen te doen.

d) Publiciteit

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

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

Het is toegelaten om op of naast de inkomdeur van de privaatieve 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 volstreekte 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 volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

e) Verhuring

De mede-eigenaar kan zijn privaatieve 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 verbintenis 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 huurbreking aan te vragen teneinde een einde te stellen aan de bewoning.

f) 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.

g) 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.

h) 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 3.104 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 tussmuren, 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 privaatieve kavels, waarvan het ene boven het andere gelegen is en die elkaar met de vloer en het plafond raken, verboden deze tot één enkele privaatieve 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 privaatieve 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 privaatieve kavels te hebben samengevoegd is het vervolgens toegelaten deze opnieuw te verdelen, onder dezelfde voorwaarden als deze voorzien voor de samenvoeging van de kavels.

Artikel 5bis. - Exclusieve gebruiksrechten

In afwijking van de regel dat gemeenschappelijke delen kunnen worden gebruikt door alle mede-eigenaars, conform hun bestemming, de rechten van de andere mede-eigenaars en binnen de grenzen van de akten van appartementsmede-eigendom, **worden hierbij één of meer exclusieve gebruiksrechten toegestaan bij wijze van onvergelde erfdiensbaarheid, voor de duur dat deze bestaan.**

Ondanks de vestiging van elk gebruiksrecht behouden de gemeenschappelijke delen waarop dit recht werd toegestaan hun statuut van gemeenschappelijk deel.

Elk gebruiksrecht vormt een privaatief element dat onlosmakelijk verbonden is met de privaatieve kavel waarbij het behoort.

Het zal evenwel gewijzigd kunnen worden met een meerderheid van 4/5 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 privaatieve kavel. Ondanks zijn bestemming behoudt dit gedeelte van de bodem zijn statuut van gemeenschappelijk deel.

Er wordt uitdrukkelijk verduidelijkt dat:

1° een eventuele onteigeningsvergoeding met betrekking tot het goed voorwerp van dit uitsluitend gebruik aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt;

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

Beschrijving van de toegekende exclusieve gebruiksrechten

TUIN/TERRAS

1) Zonder afbreuk te doen aan eventuele exclusieve gebruiksrechten die worden toegekend met betrekking tot de ondergrond, wordt aan één of meer privaatieve kavels, bij wijze van erfdiensbaarheid, het uitsluitend gebruik toegekend van een deel of delen van de onbebouwde gemeenschappelijke grond om er een **tuin en terras** in te vestigen.

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 privaatieve 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 privaatieve kavel aan de architecten, aannemers en andere vaklui, uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemene delen of aan de privaatieve delen die aan andere mede-eigenaars toebehoren, waarbij het voor zichzelf spreekt dat de werken met spoed en netjes moeten worden uitgevoerd.

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

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

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

De mede-eigenaars dienen eveneens, zonder aanspraak te kunnen maken op een schadevergoeding, gedurende de ganse duur der werken, de ongemakken te dragen van een tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke diensten bij de werken aan de gemeenschappelijke of privaatieve 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 trappenhuizen, de keldergangen, de lokalen voor de vuilbakken.

HOOFDSTUK IV - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

Artikel 12. - 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.

Artikel 13. – Verwarming

Elke privatieve kavel beschikt over een individuele verwarmingsketel die voor zijn verwarming bestemd is; de energiekosten die daaruit voortvloeien zijn uitsluitend ten laste van zijn eigenaar of bewoner.

Artikel 14. - Water

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

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

Het waterverbruik voor gemeenschappelijk gebruik en voor verbruik dat niet vernoemd wordt in de eerste alinea, wordt door een specifieke meter gemeten.

De kosten van dit verbruik en van de huur van de meter worden verdeeld tussen de eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

Artikel 15. - Elektriciteit

Het gebouw is voorzien van meters voor de verlichting van de gemene delen. Het totale door deze meters geregistreerde verbruik, alsook de huur van de meters, 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 16. - 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 17. - Lasten – of verhoging van de lasten – te wijten aan het toedoen van een mede-eigenaar

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

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

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

Artikel 18. - Ontvangsten ten voordele van de gemene delen

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

Artikel 19. - Wijziging van de verdeling van de lasten

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

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

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

Deze afrekening zal met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars moeten worden goedgekeurd door de algemene vergadering bijeengeroepen door toedoen van de syndicus binnen de 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 20. - Overdracht van een kavel

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

In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe

mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van 15 dagen

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

2° het bedrag van de eventuele door de uittreedende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de door het artikel 3.94 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 15 dagen na het verzoek.

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

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

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

2° een staat van de oproepen tot 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 privaatieve 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 beheers- en conciërgelasten;

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 artikel 3.94 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^o van de hypotheekwet.

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

Artikel 21. - Werkkapitaal

Ter betaling van de lopende uitgaven van de mede-eigendom, zal iedere eigenaar van een privaatieve 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 opragen van deze permanente provisie aan elke eigenaar van een privaatieve kavel en vormt aldus het werkkapitaal voor het beheer van het gebouw.

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

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

Artikel 22. - Gewoon reservekapitaal - Bijzondere reservekapitalen

Ingeval van uitzonderlijke uitgaven, meer bepaald voor de uitvoering van belangrijke werken, zal de syndicus een aanvullende provisie kunnen vragen waarvan het bedrag bepaald wordt door de algemene vergadering met 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 23. – Hoofdelijkheid - Betaling van de gemeenschappelijke lasten

Wanneer de zakelijke rechten met betrekking tot een kavel toebehoren aan meerdere titularissen (inclusief de situaties waarin er een opsplitsing bestaat tussen vruchtgebruik-opstalrecht-erfpachtrecht/blote eigendom), zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten.

Onverminderd artikel 3.92 van het Burgerlijk Wetboek kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3.87 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 30 dagen is van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadeloosstelling verschuldigd a rato van de wettelijke intrestvoet verhoogd met twee procent (2%) op jaarbasis, vanaf het verstrijken van voornoemde termijn, onverminderd de opeisbaarheid van alle andere schadevergoedingen.

Deze vertragsvergoeding wordt van rechtswege bepaald op de wettelijke intrestvoet verhoogd met drie procent (3%) op jaarbasis, 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 vijftig euro (€ 50,00) vorderen bij de eerste herinnering, van vijftig euro (€ 50,00) bij de tweede herinnering, van honderd euro (€ 100,00) bij de ingebrekestelling, alsook een forfaitair bedrag van honderd vijftig euro (€ 150,00) dossierkosten voor elk geschil dat aan de advocaat van de vereniging van mede-eigenaars zou worden overgemaakt.

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

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

Artikel 24. - Invordering van de gemeenschappelijke lasten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 25. - Jaarrekeningen van de syndicus

De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars moet worden opgemaakt op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde manier volgens het genormaliseerd minimaal boekhoudkundig plan zoals vastgesteld bij Koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningstelsel 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 3.86 en 3.94 en volgende 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 26. - Algemeen

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

2. De bepalingen en voorwaarden van de verzekeringscontracten die door de syndicus moeten worden afgesloten, worden jaarlijks besproken op de algemene vergadering van mede-eigenaars, behalve als zij niet gewijzigd werden. De door de syndicus afgesloten contracten blijven voortlopen tot op hun einddatum, onverminderd

hun opzegging volgens de contractuele voorwaarden en termijnen. Zij kunnen door syndicus enkel worden opgezegd mits de voorafgaande toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met 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 privatieve kavel, geeft de syndicus zijn akkoord over de door de verzekeraar voorgestelde schadevergoeding niet zonder de handtekening van de betrokken eigenaars.

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

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

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

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

Artikel 27. - Soorten verzekering

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

1° Brandverzekering en aanverwante risico's.

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

2° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid gebouw

3° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus

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

4° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de financiële commissaris

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

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

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van zijn leden.

6° 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 volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Artikel 28. – Te verzekeren goederen en kapitalen

De verzekering van de goederen dekt het geheel van het gebouw, zowel de gemene delen als de privatieve delen. Zij kan, in voorkomend geval, worden uitgebreid tot de roerende goederen die eigendom van de vereniging van mede-eigenaars zijn.

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

Artikel 29. – Bijkomende individuele verzekeringen

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

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

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

Artikel 30. – Premies en bijpremies

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

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

Als de verzekering betrekking heeft op een gedeelte van de gemene delen dat enkel bestemd is voor het gebruik van sommige mede-eigenaars, vormen de premies bijzondere lasten die voor rekening van deze mede-eigenaars zijn. Zij alleen zullen de schadevergoeding innen.

Artikel 31. – Aansprakelijkheid van de gebruikers – Clause 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 clause op te nemen naar het voorbeeld van de essentiële bepalingen van de volgende tekst:

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

Artikel 32. – Eigen risico

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

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

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

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

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

Artikel 33. - Schadegevallen – Procedures en schadevergoedingen

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

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

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

gevolg heeft voor de gemene delen; een afschrift daarvan moet aan de syndicus overhandigd worden.

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

5.- Indien de schadevergoeding onvoldoende is voor de volledige herstelling van de schade, zal het supplement ten laste blijven van de mede-eigenaar of mede-eigenaars die door de schade getroffen zijn, of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars indien de schade betrekking heeft op een gemeenschappelijk deel, in verhouding tot de aandelen die elke eigenaar in de gemene delen bezit, maar onder voorbehoud van verhaal tegen diegene die, uit hoofde van de heropbouw, een meerwaarde van zijn goed zou bekomen, en dit ten belope van die meerwaarde. De mede-eigenaars verbinden zich ertoe het supplement te betalen binnen de drie maanden volgend op het betalingsbericht door de syndicus. Bij niet-betaling binnen die termijn beginnen de intresten op het verschuldigd bedrag, tegen het wettelijk tarief en verhoogd met vier procentpunten, van rechtswege en zonder ingebrekestelling te lopen.

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

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

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 privaatieve 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;

6.- Een beslissing tot afbraak en volledige wederopbouw of ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars dient unaniem te worden genomen door elke mede-eigenaar (en dus niet door de algemene vergadering).

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

HOOFDSTUK VI – RECHTSVORDERINGEN

Artikel 35.- Door de vereniging van mede-eigenaars

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

Niettegenstaande artikel 3.86 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.

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

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

Artikel 36.- Door een mede-eigenaar

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

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

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

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

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

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 37.- Door een bewoner

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het ontstaan van zijn recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving van de beslissing die hem moet worden gedaan krachtens artikel 3.93 van het Burgerlijk Wetboek en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

Artikel 38.- Aanwijzing van een of meerdere voorlopige bewindvoerders

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

Artikel 39.- Arbitrage

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

HOOFDSTUK VII.- TEGENSTELBAARHEID - INFORMATIE

Artikel 40. - Principes

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

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

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

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 3.93 van het Burgerlijk Wetboek, of bij gebreke daarvan, 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 3.87 van het Burgerlijk Wetboek.

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

HOOFDSTUK VIII - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 41- Raad van mede-eigendom

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

Deze zal uitsluitend samengesteld zijn uit minimum 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 3.91 van het Burgerlijk Wetboek. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

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

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

Artikel 42.- Commissarissen

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst jaarlijks met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-

eigenaars een commissaris inzake de rekeningen of een college van commissarissen inzake de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn.

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

De syndicus kan geen commissaris inzake rekeningen zijn.

HOOFDSTUK X - ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 43. - Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

De statuten worden geregeld door de bepalingen opgenomen in de de artikelen 3.84 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek. De statutaire bepalingen die niet conform zijn aan de geldende wetgeving worden van rechtswege vervangen door de overeenkomende wettelijke bepalingen, te tellen vanaf hun inwerkingtreding.

Artikel 44. - Talen

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

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

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

Artikel 45.- Reglement van interne orde

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

Artikel 46.- Keuze van woonplaats

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de private kavel waarvan hij eigenaar is.

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) comparanten beslissen heden geen syndicus aan te duiden en bij een eerste algemene vergadering verder beslissingen hieromtrent te maken.

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.

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 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. Vermoeden
 19. Omheiningsmuren
 20. Privatieve delen
 22. Vensters
 23. Portaaldeuren
 24. 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) Publiciteit

e) Verhuring

f) Dieren

g) Inlichtingen voor de syndicus

h) 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

Artikel 5bis. - Exclusieve gebruiksrechten

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

Artikel 47.- Keuze van woonplaats

OVERGANGSPBEPALINGEN

SLOTBEPALINGEN

Volmacht inzake nutsvoorzieningen

Comparant én alle toekomstige eigenaars (deze laatsten louter door het ondertekenen van de akte waarin ze hun zakelijke rechten verwerven) verklaren tevens uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht te verlenen aan elk van de medewerkers van de besloten vennootschap "Johan KIEBOOMS & Frederik VLAMINCK, Geassocieerde notarissen" te 2000 Antwerpen, Amerikalei 163, geassocieerde Notarissen", met recht van indeplaatsstelling, om, afzonderlijk handelend voor hen en in hun naam, zakelijke en persoonlijke rechten toe te staan aan nutsmaatschappijen (zie boven), welke het

gebouw hiervan voorzien, en dit aan de voorwaarden en termijnen, die de lasthebber zal goedkeuren.

Alle toekomstige eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan voorbedoelde lasthebbers om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Deze volmachten gelden tot aan de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

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, die van latere kopers zal kunnen vorderen dat ze hun aandeel daarin aan hem terugbetalen.

Keuze van woonplaats

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

Bevestiging van identiteit

De identiteit van partijen wordt bewezen via hun identiteitskaarten/paspoorten. De gegevens die op grond van de Hypotheekwet dienen te worden vermeld, werden afgestemd via het rijksregister en/of het Belgisch Staatsblad.

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, waarover de comparant verklaart dat zij hoofdzakelijk bestemd zijn voor "bewoning".

Organieke wet Notariaat :

Elke comparant erkent:

- van de notaris onpartijdige raad te hebben gekregen en te zijn geweest op de vrije keuze van elke partij om een andere notaris aan te stellen of zich door een raadsman te laten bijstaan, in het bijzonder ingeval van tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen;

- minstens 5 werkdagen vooraf een ontwerp van deze akte en de aangehechte stukken te hebben ontvangen;

- dat alle wettelijk verplichte vermeldingen integraal door de notaris werden voorgelezen alsook alle wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf ontvangen ontwerp en de bijlages;

- dat de akte en de aangehechte stukken integraal door de notaris) werden toegelicht.

Recht op geschriften

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Antwerpen, op voormelde datum.

Hierna hebben de partijen deze akte en de aangehechte stukken getekend met de notaris.