

Uit een basisakte, opgemaakt door Tine SMEETS, notaris met standplaats te Maasmechelen, op zesentwintig maart tweeduizend vierentwintig werd de volgende tekst bij uittreksel afgeschreven:

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op zesentwintig maart.

Voor mij, Tine SMEETS, notaris te Maasmechelen.

ZIJN VERSCHENEN:

(MEN SLAAT OVER)

#### **I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

Welke comparanten mij, notaris, hebben uiteengezet wat volgt:

De comparanten verklaren onverdeeld eigenaars te zijn van het hierna vermeld onroerend goed:

#### **BESCHRIJVING VAN HET GOED**

#### **GEMEENTE MAASMECHELEN, 1° afdeling: MECHELEN-AAN-DE-MAAS**

1. Een building op en met grond en alle aanhorigheden, gestaan en gelegen Oude Baan 268, ten kadaster bekend volgens titel onder sectie E, nummer 79/K, en volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie E, nummer 79/K P0001, met een oppervlakte volgens titel en recent kadastraal uittreksel van twee are drieënzeventig centiare (02a.73ca);

2. Een perceel achterliggende grond met aanhorigheden, gelegen achter de building "Oude Baan 268", ter plaatse genaamd "De Vrijhei", ten kadaster bekend volgens titel onder sectie E, deel van nummer 79/L P0000, en volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie E, nummer 79/M P0000, met een oppervlakte volgens meting in de titel en volgens recent kadastraal uittreksel van zestig centiare (60ca.).

#### **Plan - meting**

Zoals voormeld goed sub 2. goed afgebeeld staat onder "LOT 4" in oranje kleur op een opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert Jean-Pierre Ernots te Maasmechelen op 21 december 2015, hetwelk gehecht is gebleven aan nagelmede wijzigende basisakte-verkoop verleden voor geassocieerd notaris Tine Smeets te Eisden-Maasmechelen op 24 mei 2016, overgeschreven zoals hierna vermeld.

#### **Oorsprong van eigendom**

(MENS SLAAT OVER)

#### **II. BASISAKTE**

Vervolgens hebben de eigenaars het volgende verklaard:

- dat de begrippen "vooraan" en "achteraan" moeten gezien worden vanuit de Oude Baan en dat "links" en "rechts" moet bekeken worden met het aangezicht naar de voorgevel, zijnde de gevel waarin de gemeenschappelijke inkom zich bevindt, dit is de gevel aan de Oude Baan.

- dat zij kennis hebben genomen van de bepalingen en het toepassingsgebied van de Wet van 8 juli 1924 op de

Eerste blad



SV0009168

appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de Wetten van 30 juni 1994, 2 juni 2010, 15 mei 2012 en voor het laatst bij Wet van 18 juni 2018, alsmede van de Wet van 4 februari 2020 tot invoeging van boek 3 "Goederen".

- teneinde de verdeling van voorbeschreven appartementsgebouw en de daarbij medegaande grond, tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, **beslissen de comparanten het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen** zoals voorzien door de artikelen 3.84 en volgende van het Burgerlijk Wetboek ingevolge de Wet van 4 februari 2020 tot invoeging van boek 3 "Goederen" (artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek zoals geregeld door de wet van 30 juni 1994, gewijzigd en aangevuld door de wetten van 2 juni 2010 en 15 mei 2012, en voor het laatst gewijzigd bij wet van 18 juni 2018).

Bijgevolg wordt het appartementsgebouw ingedeeld in een aantal privaat delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privaat delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden.

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

- dat zij, door het voorschreven appartementsgebouw genaamd "**Oude Baan 268**", te plaatsen onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, de juridische verdeling van betreffend goed maken op basis van de plannen, waarvan hierna sprake, als volgt:

\* enerzijds, in privaat delen die de uitsluitende eigendom zullen zijn van de onderscheiden eigenaars;

\* anderzijds, in gemeenschappelijke delen die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom zullen zijn van het geheel der mede-eigenaars. Zij zullen ingedeeld worden in duizend/duizendsten (1.000/1.000sten) en ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht zijn aan de privaat delen.

- deze statuten krijgen na overschrijving op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie uitwerking zodra minstens één privaat kavel wordt overgedragen of toebedeeld.

Als gevolg van deze verklaring, worden **zes (6) privaat kavels** tot stand gebracht, juridisch onderscheiden goederen vormend, vatbaar om het voorwerp te worden van zakelijke

rechten, van overdrachten tussen levenden of wegens overlijden en van alle andere overeenkomsten. Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of het bezwaren met zakelijke rechten van een privaatieve kavel, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privaatieve eigendom met zich meebrengt maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat er onafscheidelijk aan verbonden is. De verwervers van de privaatieve kavels, evenals hun rechthebbenden of rechtsopvolgers uit gelijk welken hoofde, zullen gehouden zijn om onderhavige basisakte en reglement van mede-eigendom op alle punten te respecteren. Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd, de wijziging door de verschijners van de binnenindeling van een privaatieve kavel, het afsluiten van een privaatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

***Stedenbouwkundige Voorschriften.***

***1. Stedenbouwkundige uittreksels***

Ondergetekende notaris bevestigt dat de Gemeente Maasmechelen reeds beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en dat er derhalve voor het onroerend goed stedenbouwkundige uittreksels werden afgeleverd op datum van **2 oktober 2023**, waarvan aan de comparanten kennis wordt gegeven en waarvan de comparanten verklaren een kopie te hebben ontvangen. De comparanten ontslaan ondergetekende notaris van de integrale opname in onderhavige akte.

***2. Toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex RO***

Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals eveneens blijkt uit voormelde stedenbouwkundige uittreksels: 1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt, met uitzondering van:

< voor wat betreft perceel 79/K P0001:

- de vergunning voor het bouwen van een woning de dato 14 augustus 1950, met gemeentelijk dossiernummer 1950/403/1;
- de vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een restaurant met woning tot afhaalrestaurant met 5 woongelegenheden de dato 19 augustus 2016, met gemeentelijk dossiernummer 2016/0193/D;

< voor wat betreft perceel 79/M P0000:

- vergunning voor een woning met winkel de dato 7 januari 1949, met gemeentelijk dossiernummer 1948/125/1;

- vergunning voor het kappen van een hoogstammige boom de dato 15 januari 2016, met gemeentelijk dossiernummer 2015/0340;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven eigendom volgens het plannenregister (ingevolge het gewestplan "Limburgs Maasland" de dato 1 september 1980), is: "woongebieden";

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kleinstedelijk gebied Maasmechelen" de dato 7 februari 2013 is tevens van toepassing (Deelplan 6 is uitgesloten).

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

4° dat er op het goed geen voorkooprecht rust vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten of artikel 2.4.1 Vlaamse Codex RO;

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

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

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

De vastgoedinformatie de dato 2 oktober 2023 vermeldt bijkomend ondermeer nog het volgende:

"- *B.13.b VERMOEDEN VAN NIET-VERGUNDE WERKEN*

*Er is een vermoeden dat de bestaande toestand van het gebouw of de gebouwen niet overeenkomt met de vergunde toestand. Er werd voor onderstaande opmerking(en) geen proces-verbaal opgesteld. Beschrijving vermoeden: niet bekend;*

*- In welke zuiveringszone bevindt zich het onroerend goed: Centraal gebied."*

De eigenaars verklaren dat voormeld vermoeden van niet-vergunde werken reeds werd verholpen.

3. Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de comparanten op artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Onder meer voor het verrichten van bouwwerken, het ontbossen, het vellen van bomen, het wijzigen van het reliëf, het inrichten van opslag- of parkeerplaatsen, het plaatsen van vaste of verplaatsbare constructies die tot bewoning kunnen worden gebruikt, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van het goed, het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw, het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen en het

**Drieëntwintigste en laatste blad**

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.

#### **V. DIVERSE BEPALINGEN**

##### **Rechtsmacht-bemiddeling**

Enkel het vredegerecht van de ligging van het gebouw zal bevoegd zijn voor alle geschillen in verband met de beschikkingen die voorafgaan.

Niets belet vrijwillig beroep te doen om een erkend bemiddelaar (Federale Bemiddelingscommissie, te 1000 Brussel, Leuvenseplein 4), teneinde het geschil, binnen korte termijn, goedkoop en zelf op te lossen.

##### **Aard van deze statuten**

Alle bepalingen van deze statuten dienen beschouwd te worden als zijnde van zakelijk recht, met uitzondering van het reglement van interne orde, waarvan sprake hierboven.

Zij dringen zich op aan alle eigenaars van privaatdelen van het complex, aan hun erfgenamen en aan hun rechtverkrijgenden, te welken titel ook.

Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving in de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Onderhavig reglement kan maar gewijzigd worden volgens de regels van de meerderheid en onder de voorwaarden die het bepaalt, al naar het geval.

De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving in de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Het naleven van de deze statuutakte, reglementen, voorschriften en beslissingen dient opgelegd te worden in alle akten van vervreemding aan de personen die eigenaars worden van een lot, alsmede in de huurcontracten aangaan met de huurders.

(MEN SLAAT OVER)

##### **WAARVAN AKTE.**

Opgemaakt en verleden te Maasmechelen, op de hierboven vermelde datum.

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

**VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL** uit de minuut, die in ons archief berust en waarin geen bedingen voorkomen, die in strijd zijn met de inhoud van dit uittreksel.

Derde blad

verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die 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 de eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

In het geval van de in paragraaf 1, zesde lid, bedoelde vordering zijn alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen van deze vordering altijd ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zonder bijdrage van de mede-eigenaars tegen wie de vordering is gericht. In afwijking van artikel 1017, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek, wordt de vereniging van mede-eigenaars steeds in de kosten verwezen.

#### **IV. REGLEMENT VAN INTERNE ORDE.**

De statuten van het appartementsgebouw worden aangevuld door een reglement van interne orde, hetwelk onderhands opgemaakt kan worden. Dit reglement van interne orde moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Het reglement van interne orde bevat minstens :

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.88, § 1, 1°, c) van het Burgerlijk Wetboek;

2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Het reglement van interne orde zal door de comparant worden opgesteld in aansluiting op het verlijden van onderhavige akte en worden neergelegd op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

De syndicus zal zonder verwijl het reglement van interne orde bijwerken, 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

plaatsen of aanbrengen van een publiciteitsinrichting, dient voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning bekomen te worden.

De comparanten verklaren voor alle vergunningsplichtige werken die zij gebeurlijk hebben uitgevoerd of laten uitvoeren aan het hierbij beschreven goed de vereiste vergunningen te hebben gekregen. Zij verklaren tevens, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van voor zij eigenaars waren.

De comparanten verklaren geen kennis te hebben van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel getroffen in het kader van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw (bescherming als stads- en dorpsgezicht of als landschap) betreffende voormeld goed.

De comparanten verklaren dat er hen voor het goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat zij geen weet hebben van een gepland onteigeningsbesluit.

#### **Bodemdecreet**

1. De eigenaars verklaren dat op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse regering opgesteld in overeenstemming met het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De eigenaars verklaren voor het geval bij het afsluiten van een onderhandse overeenkomst de verplichtingen die opgelegd zijn door genoemd decreet niet of niet volledig zouden nageleefd zijn, uitdrukkelijk te verzaken aan alle nietigheidsvorderingen die zij om die redenen zouden kunnen instellen. De comparanten bevestigen dat zij in het bezit werden gesteld van de meest recent afgeleverde bodemattesten of van de bodemattesten waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van de meest recente afgeleverde bodemattesten vooraleer deze akte ondertekend werd.

3. De inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM op **20 februari 2024**, is gelijk en luidt telkens 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 risicogrond 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### 3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [www.ovam.be/disclaimer](http://www.ovam.be/disclaimer).

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

te Mechelen, 20.02.2024"

De comparanten verklaren dat zij op de hoogte werden gebracht van de inhoud van deze bodemattesten voor de ondertekening van de onderhavige notariële akte.

4. De eigenaars verklaren met betrekking tot het goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan toekomstige kopers of aan derden of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De instrumenterende notaris heeft gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

De instrumenterende notaris stelt vast dat de bepalingen van hoofdstuk VIII artikel 3 van het decreet werden nageleefd.

### **Bouwplannen - Stedenbouwkundige vergunning - afbakeningsplannen**

° De bouwplannen voor het verbouwen en uitbreiden werden opgemaakt door architect Gaetano Lauricella, te 3630 Eisden-Maasmechelen, Paul Lambertlaan 35, op **14 maart 2016**.

° Op basis van voormelde bouwplannen werd een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een restaurant met woning tot een afhaalrestaurant met 5 woongelegenheden verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Maasmechelen in zitting van **19 augustus 2016**, met dossiernummer 2016/0193/D.

Het beschikkend gedeelte van voormelde stedenbouwkundige vergunning luidt letterlijk als volgt:

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

§ 4. 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.

§ 5. Wanneer in de algemene vergadering 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.

§ 6. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de paragrafen 4 en 5, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§ 7. 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.

§ 8. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet 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.

§ 9. Behoudens in het geval bedoeld in het vijfde lid, draagt de mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, 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

ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en verdeling van de lasten. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

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.

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

In het geval bedoeld in artikel 3.88, § 1, 2°, h) van het Burgerlijk Wetboek, en tenzij de beslissing met eenparigheid van stemmen wordt genomen door allen die stemrecht hebben in de algemene vergadering, moet de vereniging van mede-eigenaars zich binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering heeft plaatsgevonden tot de vrederechter richten. De vordering is gericht tegen alle mede-eigenaars die, met stemrecht in de algemene vergadering, de beslissing niet hebben goedgekeurd. De uitvoering van de beslissing van de algemene vergadering wordt opgeschort totdat de rechterlijke uitspraak tot vaststelling van de wettigheid van de beslissing van de algemene vergadering in kracht van gewijsde is gegaan.

§ 2. 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 een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke 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 hen door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

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

**"BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 19 AUGUSTUS 2016 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- **plaatsen van een centrale rookmelder (decreet van 9 MEI 2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders);**
- **plaatsen van een regenwaterput;**
- **voor de aansluiting op de riolering en de opvang van het hemelwater dient voorafgaandelijk contact opgenomen te worden met Infracx c.v. (Riolim - telefoonnummer 011/72 20 20). De afvoer van het hemelwater en het afvalwater dient in een gescheiden stelsel aangeboden te worden op de perceelsgrens.**
- **onderstaande voorwaarden / opmerkingen van Infracx en de Brandweer zijn strikt te volgen:**

OPMERKINGEN / VOORWAARDEN VAN INFRACTX

Naar aanleiding van uw brief/mail van 22-06-2016 over de stedenbouwkundige vergunning voor bovenvermeld project, afdeling 1, sectie E, nummer(s) 79L - 79K, kunnen we een voorwaardelijk gunstig advies geven, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hierna volgende opmerkingen en aan de gewestelijke en/of provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater die in uw gemeente van kracht zijn.

1. Algemene bepalingen voor riolering en waterafvoer

De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van Infracx na te leven.

De aanvrager dient ook de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II voor de afvoer van hemel- en afvalwater na te leven.

De aanvrager staat in voor de plaatsing van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Zo dient hij onder meer te voldoen aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSV 'hemelwater') van 5/07/2013.

Als voor het bouwproject een aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel noodzakelijk is, dient de aanvrager zo

snell mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning een aanvraag tot aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel aan te vragen. Dit kan online via [www.infrax.be](http://www.infrax.be). Van zodra de aansluitputjes (1 DWA- & 1 RWA- putje) geplaatst zijn, is de effectieve plaats en diepte van de aansluiting gekend. De privéwaterafvoer dient hierop afgestemd te worden. Alle maatregelen die de aanvrager dient te nemen tot het aanpassen van de privéwaterafvoer om te kunnen aansluiten, als niet aan deze voorwaarden voldaan wordt, zijn ten laste van de aanvrager. Alleen Infrax of een door ons aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting op het openbaar domein tot aan de perceelsgrens van het privé-domein.

Als de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs als dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning werd opgelegd, behoudt Infrax zich het recht voor om dit perceel niet aan te sluiten op het openbaar rioleringsstelsel.

Als de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften, hebben deze voorschriften voorrang.

2. Specifieke bepalingen voor riolering en waterafvoer voor dit bouwproject

De bestaande huisaansluiting dient door de aanvrager gedetecteerd te worden. Indien er een bestaande huisaansluiting aanwezig is dienen de nieuwe vuilwaterafvoerleiding en eventueel de nieuwe hemelwaterafvoerleiding ter hoogte van de rooilijn tot aan en niet dieper dan de bestaande huisaansluiting gebracht te worden. Ter hoogte van de bestaande huisaansluiting voorziet de aanvrager aan de rooilijn op privaat domein aparte controleputjes, eentje voor het vuilwater en eventueel eentje voor het hemelwater, indien deze nog niet aanwezig zijn. Via een Y-koppeling kan de nieuwe gescheiden privéwaterafvoer op de bestaande aansluiting aangesloten worden (zie schema). Dit ontslaat de aanvrager niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Infrax. Indien de putjes niet op het privé-domein geplaatst kunnen worden, wegens geen voortuin of mogelijkheid om dit in het gebouw te voorzien, dient de bouwheer een aanvraag in bij Infrax. De aannemer van Infrax zal de putjes voorzien op het openbaar domein tegen aansluitvergoeding.

Volgens de GSV hemelwater, dient voor de verharding en dakoppervlakte een infiltratievoorziening toegepast te worden.

Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient minimum 25 liter per vierkante meter referentieoppervlakte te bedragen. Voor dit project betekent dit een infiltratievoorziening van minimum 3225 liter, zoals

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

#### **Artikel 23: Gemeenschappelijke baten en inkomsten.**

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

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

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde appartementsgebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid der stemmen. Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het herop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het appartementsgebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privaatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

#### **Afdeling 4. Rechtsvorderingen.**

##### **Artikel 24: Rechtsvorderingen.**

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

Niettegenstaande artikel 3.86, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer



zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

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

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

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het appartementsgebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

#### **Artikel 22: Aansprakelijkheidsverzekering.**

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

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaat als gemeenschappelijke gedeeltes van het appartementsgebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaat kavel in het appartementsgebouw.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de syndicus, aangesteld door de comparant in deze.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de syndicus, aangesteld door de comparant in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

vermeldt in de controlelijst hemelwater. Volgens de GSV hemelwater moet de inhoud van de infiltratievoorziening verplicht op het rioleringsplan vermeldt staan.

De grondwaterstand dient nagegaan te worden. Het buffervolume dient zich volledig tussen de gemiddelde grondwaterstand en het peil van de noodoverlaat te bevinden. De oppervlakte van de infiltratievoorziening dient minimaal 4 vierkante meter per begonnen 100 vierkante meter referentieoppervlakte te bedragen. De eventuele noodoverloop van de infiltratievoorziening naar de openbare riolering dient aangesloten te worden op het huisaansluitputje voor hemelwater vooraan het perceel. Deze noodoverloop dient voldoende hoog voorzien te worden, en niet dieper dan 30 cm onder het laagste deksel of aangesloten kolk, zodat de noodoverlaat zich boven de hoogste grondwaterstand bevindt. Deze noodoverlaat dient te allen tijde inspecteerbaar en bereikbaar te zijn (bv. onder een deksel). Er wordt enkel een aansluiting met max. diameter 160 mm als overloop van de infiltratievoorziening toegestaan. We raden tevens aan om op de overloop van de infiltratievoorziening een terugslagklep te plaatsen.

De afwatering van de voorste dakhelft gaat rechtstreeks naar het aansluitputje RWA. Deze afwatering mag niet op het openbaar domein aangelegd worden, maar dient op het privéterrein te worden geplaatst.

Het opgeslagen water van de hemelwaterput dient optimaal (nuttig) gebruikt te worden voor eventueel het spoelen van de toiletten, een buitenkraan voor het wassen van de auto, het besproeien van de tuin, ... en eventueel voor de wasmachine.

Een stedenbouwkundige vergunning kan enkel worden afgeleverd als op de hemelwaterput een operationele pompinstallatie wordt aangesloten. De pomp en/of de aftappunten staan niet ingetekend op het rioleringsplan.

We raden aan om:

- Geen sifonputjes te plaatsen op de vuilwaterafvoerleiding(en) aangezien deze putjes vaak verstopten en in principe alle waterafvoeren in de woning een waterslot/sifon hebben.

- Een terugslagklep te plaatsen op de overloop van de hemelwaterput om terugstuwning vanuit de riolering te vermijden.

- Een ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel, eventueel via een ontluuchtingspijp door het dak.

- Het is niet toegestaan om drainageleidingen aan te sluiten op de openbare riolering. Overeenkomstig de milieuwetgeving dient dit op eigen terrein geïnfiltreerd te worden.

3. Keuring privéwaterafvoer

Door het in voege treden van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van de privéwaterafvoer verplicht sinds 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar rioleringsstelsel dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12, §1 van het Algemeen Waterverkoopreglement. De keuring dient uitgevoerd te worden vóór de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer.

Enkel de door Infrac erkende keurders komen voor deze keuring in aanmerking (zie [www.vlario.be](http://www.vlario.be)). Alvast bedankt om bovenstaande voorwaarden mee op te nemen in de stedenbouwkundige vergunning.

OPMERKINGEN / VOORWAARDEN VAN DE BRANDWEER :

Gebaseerd op het KB van 07.07.94, gewijzigd bij het KB van 19.12.97, het KB van 4.04.2003, het KB van 13.06.2007 en het KB van 12.07.2012 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen en overeenkomstig het ARAB en de Codex over het welzijn op het werk.

Overeenkomstig Bijlage 2/1: lage gebouwen

1. De brandweerstand van de bouwelementen mag niet verminderd worden door allerhande doorvoeringen, zoals leidingen, buizen, kokers, uitzetvoegen van wanden e.d. en door eventuele openingen en constructies. De nodige beschermingsmiddelen dienen aangebracht om de vereiste brandweerstand te behouden (brandwerende kleppen, moffen,...). De bepalingen van bijlage 7 zijn van toepassing (art.3.1).

2. De structurele elementen die de stabiliteit van het gebouw verzekeren zoals kolommen (bijv. metalen kolommen), dragende wanden, hoofdbalken (bijv. metalen balken), afgewerkte vloeren en andere essentiële delen moeten R 60 hebben (art.3.2).

Er dient, bij controle door de brandweer, een attest voorgelegd te worden waaruit blijkt dat er voldaan is aan bovenvermelde eis.

3. De structurele elementen van het dak moeten R 30 hebben of het dak moet aan de binnenkant beschermd worden door een bouwelement (plafond) met EI 30 (art.3.2).

Er dient, bij controle door de brandweer, een attest voorgelegd te worden waaruit blijkt dat er voldaan is aan bovenvermelde eis.

4. Elk appartement vormt een compartiment en moet als dusdanig van de rest van het gebouw gescheiden zijn door wanden met EI 60 en deuren met EI 30 (art.4.1).

5. Bovenaan de trappenhuizen moeten rookluiken van minstens 1 m<sup>2</sup> aangebracht worden, die uitmonden in de open lucht. De bediening dient te gebeuren van op het evacuatie-niveau en dient van een noodvoeding voorzien te zijn (art.4.2.2.6).

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

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

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

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

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

**Artikel 21: Brandverzekering.**

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

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door bliksem-inslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privaatieve en aan de gemeenschappelijke

de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 3.87, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens de paragrafen 1 tot 3 vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij 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;

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

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

**Artikel 20: Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.**

6. De trappenhuisen moeten worden omsloten door wanden met EI 60. De toegangsdeuren bezitten EI 30 en zijn zelfsluitend (art.4.2).

7. De trappen hebben de volgende kenmerken (art.4.2.3):

- Evenals de overlopen hebben zij R 30 of zijn op dezelfde manier ontworpen als een betonplaat met R 30;

- Zij zijn aan beide zijden uitgerust met leuning. Voor de trappen met een nuttige breedte, kleiner dan 120 cm, is één leuning voldoende, voor zover er geen gevaar is voor het vallen;

- De aantrede van de treden is in elk punt ten minste 20 cm;

- De optrede van de treden mag niet meer dan 18 cm bedragen;

- Hun helling mag niet meer dan 75% bedragen (maximale hellingshoek 37°), vb. optrede is 18 cm en aantrede is 24 cm;

- Zij zijn van het "rechte" type. Maar, "wenteltrappen" worden toegestaan zo ze verdreven treden hebben en zo hun treden, naast de hiervoor vermelde vereisten met uitzondering van voornoemd punt 3, ten minste 24 cm aantrede hebben op de looplijn.

8. De aanduiding van de uitgangen en de nooduitgangen dient te voldoen aan de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk (art.4.5).

9. De wanden van de technische ruimte moeten EI 60 hebben. De deur moet zelfsluitend zijn en EI 30 hebben. Het lokaal dient degelijk verlucht te worden met buitenluchtmonden (art.5.1.1).

10. De wanden van de verticale leidingenkokers hebben EI 60; de valluiken en deurtjes hebben EI 30. Zij hebben aan hun bovenind een degelijke verluchting. De vrije verluchtingsdoorsnede van de koker is tenminste 10% van de totale horizontale doorsnede met een minimum van 4 dm<sup>2</sup>.

Indien de leidingenkokers op elk niveau gecompartmenteerd zijn door onbrandbare schermen (klasse A1, EI 30) die de hele ruimte tussen de leidingen beslaan moeten de wanden EI 30 hebben en de toegangsluiken tot deze kokers EI 30 hebben. In dit geval moet de leidingenkoker niet verlucht zijn (art.5.1.5).

11. Het gebouw moet voorzien worden van veiligheidsverlichting overeenkomstig de norm NBN EN 1838, NBN EN 60598-2-22 en NBN EN 50172 (art.6.5).

12. In het gebouw moeten minstens 5 snelblustoestellen van het type ABC-poeder of water/schuim (voorzien van het "BENOR"-label), beantwoordend aan NBN EN 3, met tenminste 6kg inhoud elk of gelijkwaardig worden aangebracht.

Deze snelblustoestellen moeten op goed zichtbare en gemakkelijk bereikbare plaatsen worden opgehangen. Ze moeten steeds in goede staat van werking en onderhoud verkeren en

tenminste éénmaal per jaar door een bevoegde firma worden gecontroleerd (art.6.8).

Overeenkomstig het KB van 10/10/2012 tot vaststelling van de algemene basiseisen waaraan arbeidsplaatsen moeten voldoen.

13. Op transparante deuren wordt er op ooghoogte een markering aangebracht (art.17).

Bijkomende eis

14. Het afhaalrestaurant moet voldoen aan het politiereglement omtrent de brandveiligheid in horecazaken.

15. De brandwerende deuren moeten geattesteerd worden door het BENOR-ATG kenmerk of gelijkwaardig en dienen geplaatst te worden door een door ISIB gecertificeerde plaatser.

Een kopie van het plaatsingsattest afgeleverd door de plaatser aan de bouwheer moet worden voorgelegd.

16. De borstweringen aan de overlopen van de trappen en de bordessen moeten minstens een hoogte hebben van 110 cm. Het risico op vallen moet tot een minimum worden herleid (KB 10/10/2012, art. 13).

Er wordt geadviseerd de borstweringen te construeren overeenkomstig NBN B 03-004 voor openbare gebouwen.

ADVIES

Mits naleving van hoger vermelde opmerkingen en mits naleving van de voorschriften vervat in het ARAB, de Codex over het welzijn op het werk, het politiereglement omtrent de brandveiligheid in horecazaken en het AREI, wordt voor de ons voorgelegde plannen een GUNSTIG ADVIES verleend."

° De afbakeningsplannen van het gebouw werden opgemaakt door architect Vedat Sarier, te 3630 Maasmechelen, Pauwengraaf 131 op 9 december 2022, op basis van de plannen van Lauricella Gaetano.

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

Voormelde afbakeningsplannen zullen "ne varietur" ondertekend worden door de verschijners en mij, notaris, en vervolgens aangehecht worden aan onderhavige akte.

Voormelde afbakeningsplannen werden neergelegd bij de diensten van het kadaster en alwaar ze volgend referentienummer werden toegekend: **73048-11002**.

Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf.

Op basis van de opzoeking gedaan via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) op 15 februari 2024, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

uittredende mede-eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf 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 syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

De nieuwe mede-eigenaar is 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



werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars.

**Artikel 18: Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.**

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

**Artikel 19: Overdracht van een kavel.**

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in artikel 3.86, § 3, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 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 van 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.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: A (geen overstroming gemodelleerd).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: A (geen overstroming gemodelleerd).

De comparanten verklaren dat het hierboven vermelde goed bij hun weten nooit is overstroomd.

**Onroerenderfgoeddecreet - Onroerenderfgoedbesluit - Beschermd onroerend goed.**

De eigenaars verklaren:

- dat hen geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering, en dat zij evenmin weet hebben van enig voornemen daartoe vanwege de overheid;

- dat zij geen kennis hebben ingevolge betekening of anderszins van enige voorlopige of definitieve bescherming van het goed als archeologisch monument, archeologische zone of archeologische site, en dat zij evenmin weet hebben van enig voornemen daartoe vanwege de overheid;

- dat het eigendom niet is opgenomen (voorlopige vaststelling, geïnventariseerd of definitieve bescherming) in de landschapsatlas, in de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

**Klim (het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt).**

Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be/](http://www.klim-cicc.be/) blijkt dat voormeld goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

**Stookolietank.**

De comparanten verklaren dat er geen ondergrondse noch bovengrondse stookolietank aanwezig is op voorschreven goed.

**Postinterventiedossier.**

De comparanten verklaren op de hoogte te zijn van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één, in werking getreden op één mei tweeduizend en één, aangaande de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen waar aannemingswerkzaamheden in de ruimste zin van het woord worden uitgevoerd.



Op vraag van ondergetekende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoorden de eigenaars ontkennend.

#### **Erfdienstbaarheden.**

##### **Algemeen.**

Door de juridische verdeling van het appartementsgebouw in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het appartementsgebouw of vinden hun oorsprong in de bestemming door de eigenaar, voorzien in de artikelen 3.119 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de eigenaars en de kopers van privaatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven. Dit geldt ondermeer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- de toezichtkamers van riolen, regenwaterputten en andere, dewelke zich eventueel bevinden in privaatieve delen, dewelke voor zoveel als nodig steeds bereikbaar zijn via deze privaatieve kavels;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

##### **Bestaande erfdienstbaarheden.**

De comparanten verklaren geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden dewelke voormeld goed zouden kunnen bezwaren of in het voordeel van hen gevestigd zijn en er zelf ook geen te hebben gevestigd, met uitzondering van deze vermeld in voormelde akte verleden voor geassocieerd notaris Tine Smeets te Eisden-Maasmechelen op 24 mei 2016, overgeschreven zoals voormeld, dewelke letterlijk luiden als volgt:

*"Vestiging erfdienstbaarheid ter vervanging van de erfdienstbaarheid zoals deze werd gevestigd in voormelde basisakte de dato eenentwintig december tweeduizend zeven:*

*Er wordt door de verkopers een erfdienstbaarheid van doorgang en doorvaart gevestigd over lot 1 in blauwe kleur op voormeld plan (deel van perceel nummer 0079LP0000) met een oppervlakte van twee are tweeëndertig centiare (02a.32ca.) in het voordeel van lot 4 (prekadastraal identificatienummer 0079MP0000) op het plan om dit perceel ongestoord te kunnen bereiken.*

werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

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

##### **Artikel 14: Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.**

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

#### **Afdeling 3. Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.**

##### **Artikel 15: Quotiteiten.**

Hiervoor wordt verwezen naar het deel "gemeenschappelijke lasten".

##### **Artikel 16: Verdeelsleutels.**

Hiervoor wordt verwezen naar het deel "gemeenschappelijke lasten".

##### **Artikel 17: Werk- en reservekapitaal.**

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, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

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

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het appartementsgebouw 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 moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor

**Artikel 10: Toepassing van deze regel.**

A. Hiervoor wordt verwezen naar het deel "Genot en juridische toestand van de gemeenschappelijke delen van het gebouw."

B. Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit, internet en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de comparant worden gesloten.

De comparant heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een stad/gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de comparant om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

**Artikel 11: Antennes en ontvangers**

Antennes en ontvangers, of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie, en in het algemeen allerhande installaties of toestellen, mogen niet op het dak worden geplaatst, noch aan de gevel of op de terrassen van het gebouw worden bevestigd, dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering genomen met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

**Artikel 12: Onderhouds- en herstellingswerken.**

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

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

**Artikel 13: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.**

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

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste

Deze doorgang en doorvaart kan gebeuren te voet, met de fiets of met een gemotoriseerd voertuig. Er zal steeds op een veilige manier gebruik van gemaakt worden zonder andere mede-bewoners en/of eigenaars en/of personen in wiens voordeel deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd in gevaar te brengen, op welke wijze dan ook.

Het is iedereen uitdrukkelijk en op ieder ogenblik verboden om te parkeren of stil te staan op het volledige lot 1 waardoor de doorgang voor de overige gebruikers en titularissen ook maar enigszins belemmerd of bemoeilijkt zou kunnen worden.

De koper verklaart in deze vestiging van erfdienstbaarheid toe te stemmen en ze uitdrukkelijk te aanvaarden."

De toekomstige verkrijger wordt dienaangaande in de plaats gesteld in alle rechten en plichten van de eigenaars die uit deze bijzondere bepalingen zouden voortvloeien voor zover deze bepalingen nog uitwerking sorteren en zonder dat de aanhaling hiervan aan om het even wie meer rechten kan verschaffen dan deze die zij voor heden hadden.

**Vaststelling van de privatieve en gemeenschappelijke delen - verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen**

1. De **privatieve delen** telkens verbonden met een aandeel in de gemeenschappelijke delen worden afgebakend als volgt:

**A. Het gelijkvloers**

- De **handelszaak** gemerkt "**REST.**", gelegen op het gelijkvloers vooraan links, met adres Oude Baan 268, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: het afhaalrestaurant zelf, met keuken, berging en W.C.;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 148/1.000sten in de gemene delen, waaronder de grond;

**Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0006.**

- Het **appartement** gemerkt "**APP 1**", gelegen op het gelijkvloers rechts, met adres Oude Baan 268 bus 1, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., leefruimte, keuken/eetruimte, berging, nachthal, berging, dressing, badkamer en 2 slaapkamers;

b) in privaatief en uitsluitend genot: het privaatief genot en gebruik van het terras palend aan het appartement, evenals van de parkeerplaats gemerkt "P1";

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 261/1.000sten in de gemene delen, waaronder de grond;

**Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0001.**

**B. De eerste verdieping**

- Het **appartement** gemerkt "**APP 2**", gelegen op de eerste verdieping links, met adres Oude Baan 268 bus 2, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., keuken/eetruimte, leefruimte, berging, badkamer, 2 slaapkamers, alsook de kelder gemerkt "BERG. APP 2" in de kelderverdieping;

b) in privaatief en uitsluitend genot: het privaatief genot en gebruik van het terras palend aan het appartement, evenals van de parkeerplaats gemerkt "P2";

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 159/1.000sten in de gemene delen, waaronder de grond;

**Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0002.**

- Het **appartement** gemerkt "**APP 3**", gelegen op de eerste verdieping rechts, met adres Oude Baan 268 bus 3, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., keuken/eetruimte, leefruimte, berging, badkamer, slaapkamer, alsook de kelder gemerkt "BERG. APP 3" in de kelderverdieping;

b) in privaatief en uitsluitend genot: het privaatief genot en gebruik van het terras palend aan het appartement, evenals van de parkeerplaats gemerkt "P3";

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 144/1.000sten in de gemene delen, waaronder de grond;

**Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0003.**

### **C. De tweede verdieping**

- Het **appartement** gemerkt "**APP 4**", gelegen op de tweede verdieping links, met adres Oude Baan 268 bus 4, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., keuken/eetruimte, leefruimte, berging, badkamer, 2 slaapkamers, zolderruimtes links gelegen op de zolderverdieping aangeduid in groene kleur, alsook de kelder gemerkt "BERG. APP 4" in de kelderverdieping;

b) in privaatief en uitsluitend genot: het privaatief genot en gebruik van het terras palend aan het appartement, evenals van de parkeerplaats gemerkt "P4";

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 150/1.000sten in de gemene delen, waaronder de grond;

**Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0004.**

- Het **appartement** gemerkt "**APP 5**", gelegen op de tweede verdieping rechts, met adres Oude Baan 268 bus 5, omfattende:

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

De eigenaars van privaatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privaatieve kavels eerbiedigen.

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

### **Artikel 8: Toezicht.**

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

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

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privaatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privaatieve kavel bevinden.

### **Afdeling 2. Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.**

#### **Artikel 9: Algemene interpretatieregel.**

De eigenaars van privaatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

**Artikel 5: Voorschriften over het gebruik.**

Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen hierboven reeds werd gemeld onder de hoofding "voorschriften over het genot en gebruik van de private delen".

**Artikel 6: Bewoning - terminologie.**

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een private kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

**Artikel 7: Verhuring.**

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 (waarbij er wordt verwezen naar het deel "voorschriften over het genot en gebruik van de private delen") letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van interne orde.

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

a) in private en uitsluitende eigendom: inkom, W.C., keuken/eetruimte, leefruimte, berging, badkamer, slaapkamer, zolderruimtes rechts gelegen op de zolderverdieping aangeduid in gele kleur, alsook de kelder gemerkt "BERG. APP 5" in de kelderverdieping;

b) in private en uitsluitend genot: het private genot en gebruik van het terras palend aan het appartement, evenals van de parkeerplaats gemerkt "P5";

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: 138/1.000sten in de gemene delen, waaronder de grond;

**Voormelde kavel kreeg in het kader van de prekadastratie als toekomstig perceelsidentificatienummer toegekend: 73048 E 79 P P0005.**

**2. De gemeenschappelijke delen worden afgebakend als volgt:**

**A. De kelderverdieping**

- traphal met trap;
- sassen;
- kelder;
- tellerlokaal;

**B. Het gelijkvloers**

- inkomhal;
- traphal met trappen;
- siertuin;

**C. De eerste verdieping**

- traphal met trappen, overloop;

**D. De tweede verdieping**

- traphal met trappen, overloop;

**E. Zolderverdieping**

- traphal met trappen en overloop.

De gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw kregen in het kader van de prekadastratie volgend gereserveerd perceelsidentificatienummer: 73048 E 79 P P0000.

**Nadere omschrijving van de private delen**

**Algemeen**

In het algemeen zijn de private delen, de delen van de private 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 private 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 private ruimte, hetzij samengevat alles wat zich



binnen in de privatieve ruimte bevindt en bestemd is voor haar uitsluitend gebruik.

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

Binnen de kavel:

- de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak; de bekleding der muren en de plafonnering met versiering; de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken; de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken; de balustrades en borstweringen, de bevloering en de bekleding van de koer en de terrassen; de binnenkant der deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden; de sanitaire en verwarmingsinstallaties; de binnenschrijnwerkerij; de apparaten van parlofoon en/of videofoon en deuropener; de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel, zijnde de aanhorigheden die zich buiten een private kavel bevinden doch er uitsluitend ten dienst van zijn, zoals:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon en/of videofoon;

- de brievenbussen;

behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Kelders in de kelder verdieping

De kelders horende bij de eerder beschreven kavels, aangeduid als "BERG. APP2", "BERG. APP3", "BERG. APP4" en "BERG. APP5", staan op de voormelde plannen afgebeeld als afgesloten ruimten, die allen apart toegankelijk zijn via een eigen toegangsdeur.

De comparanten verklaren echter dat deze toegangsdeuren/binnendeuren tot op heden niet werden geplaatst en dat de kelders in feite dus open ruimten zijn die niet kunnen worden afgesloten.

**Uitzicht van privatieve kavels.**

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het appartementsgebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uit-

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus.

• Het is de mede-eigenaars verboden een alarminstallatie te laten plaatsen in hun privatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privatieve kavel.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.

• Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

Buitenreclame is niet toegelaten. Wel is een naambord toegestaan dat de uitoefening van een vrij beroep aanduidt.

• De tuin zal dienen te bestaan uit een groenzone/grasveld en het zal niet toegelaten zijn enige aanplantingen te doen die hoger zijn dan de hoogte van de draadafsluiting.

Voor het overige zal het verboden zijn voor de eigenaar(s)/gebruiker(s) er welke voorwerpen dan ook te plaatsen en op te slaan - met uitzondering van tuinmeubelen. Het gebruik van een barbecue is toegestaan. Houtvuren daarentegen zijn verboden.

Het gebruik van een barbecue (tafelbarbecue voor de appartementen op de verdiepingen) op de terrassen is toegestaan. Houtvuren daarentegen zijn verboden.

**Artikel 4: Werken aan privatieve kavels.**

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

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

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

Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen,



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

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

#### **Afdeling 1. Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privatieve delen.**

##### **Artikel 1: Algemene interpretatieregel.**

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

##### **Artikel 2: Splitsing en samenvoeging van kavels.**

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het appartementsgebouw.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen horizontaal samengevoegd worden, mits voorafgaandelijk beslissing van de algemene vergadering genomen met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Indien één of meer kavels samengevoegd of gesplitst worden, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85, § 1 van het Burgerlijk Wetboek.

##### **Artikel 3: Uitzicht van privatieve kavels.**

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan ramen, terrassen, balustrades of borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het appartementsgebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen, balustrades of borstweringen van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Met uitzondering van de comparant, mogen berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

zicht van het appartementsgebouw kunnen schaden.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de verkoop van de laatste privatieve kavel enkel door de verschijners, of door met hun toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie.

Buitenreclame is niet toegelaten. Wel is een naambord toegestaan dat de uitoefening van een vrij beroep/kantoor/handelszaak aanduidt.

##### **Voorschriften over het genot en gebruik van de privatieve delen.**

De eigenaars hebben het genot en gebruik van hun respectievelijke kavels binnen de perken gesteld door de wet en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van het appartementsgebouw zou kunnen in gevaar brengen.

De appartementen zijn enkel bestemd voor privé-bewoning en, voor zover niet strijdig met enige wetsbepaling, als kantoorruimte of voor een vrij beroep.

De handelszaak op het gelijkvloers is enkel bestemd als afhaalrestaurant.

De parkeerplaatsen zijn bestemd voor het parkeren van personenwagens. De gebruikers moeten alle ongemakken voor de bewoners van de appartementen/handelszaak vermijden en zij moeten zich onthouden van alle luidruchtigheid en van nutteloos verspreiden van uitlaatgassen.

Dezelfde regels moet men in acht nemen met betrekking tot voormelde erfdienstbaarheid van doorgang.

De eigenaar van elk privaat is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of omgekeerd.

De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische

toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

De respectievelijke eigenaars dienen er ten alle tijde voor te zorgen dat hun kavels, alsook de bestemming ervan, in overeenstemming zijn met alle geldende overheidsvoorschriften. Indien zij wijzigingen aan hun kavel wensen aan te brengen of aan de bestemming ervan, dienen zij steeds op eigen initiatief de nodige vergunningen aan te vragen en zich steeds te schikken naar de overheidsvoorschriften terzake.

Het is elke eigenaar of gebruiker verder verboden in een privaatieve kavel of in de gemeenschappelijke delen een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die is opgenomen in de lijst bedoeld in bijlage 1 van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO).

Indien een eigenaar of gebruiker handelt in strijd met voorgaande verbodsbepaling, kan de eigenaar of gebruiker verplicht worden tot verwijdering of stopzetting van de verboden inrichting of activiteiten en tot alle schadevergoedingen, onverminderd de aanwending van andere rechtsmiddelen.

De eigenaar of gebruiker die gehandeld heeft in strijd met bovenstaande verbodsbepaling, zal gehouden zijn alle schade te vergoeden die zijn optreden kan berokkenen aan de andere mede-eigenaars en aan derden en zal eveneens alle kosten dragen in verband met de verplichtingen opgelegd door het Bodemdecreet.

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

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren.

In de privaatieve kavels worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld.

Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht uitmaken.

De terrassen dienen op kosten van de onderscheiden eigenaars als voorzichtig en redelijk persoon onderhouden te worden.

**Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.**

Zijn begrepen in de mede-eigendom van het appartementsgebouw, alle zaken in algehele onverdeeldheid tussen al de onderscheiden mede-eigenaars van het gebouw zoals:

hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, afhankelijk van het geval

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

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

**Ontbinding van de vereniging.**

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het appartementsgebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

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

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

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

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

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 2:87 tot 2:89, 2:97 tot 2:102, § 1, 2:106 en 2:147 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte bevat:

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

van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwaart. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend dragen de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

#### VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS - ONTBINDING EN VEREFFENING

##### Vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars**" gevolgd door het adres van het appartementsgebouw te 3630 Maasmechelen, Oude Baan 268. Zij heeft zetel in het gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in het gebouw of de zetel van de syndicus.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid. De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.

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

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering, ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 3.97 en 3.98 van het Burgerlijk Wetboek.

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

- de grond waarop het gebouw wordt opgericht; men onderscheidt de bebouwde grond, dragende het gebouw, het gedeelte dat onbebouwd is gebleven en de ondergrond. De fundamente en steunmuren, het betonskelet van het gebouw en de gewelven;

- het (platte) dak, met dakkoepels;

- de ganse infrastructuur van de eigendom met zijn verlichtingsinstallatie;

- de inkomhal, traphal met trappen en overloop, de gemeenschappelijke gangen en sassen op alle verdiepingen;

- het net van de nutsvoorzieningen van het goed zoals water, gas, elektriciteit, telefoon, radio- en teledistributie, internet, doch enkel voor zover ze voor het ganse gebouw bestemd zijn;

- de terrassen met de erop staande constructie, hun betonstructuur, verankering, de grondlaag en de isolatielaag, doch niet de bekleding en de betegeling der terrassen die privaat is;

- de siertuin en groeninrichting;

- alle leidingen, kanaliseringen, buizen en aflopen, de leidingen en kanalen voor water, gas, elektriciteit, telefoon en radio- en televisiedistributie, de verluchtungskanalen;

- de septische, infiltratie- en regenwaterput(ten);

- de parlofoon- en/of video-installatie in verbinding met de inkom, de systemen van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik;

- het verfwerk der gangen, hallen en alle gemeenschappelijke zaken; de deuren van de privaat kavels die uitgeven op de gemeenschappelijke inkomhal zijn aan de binnenzijde privaat en aan de buitenzijde gemeenschappelijk, dus ook het verfwerk aan de buitenzijde;

- en in het algemeen al de zaken die dienen of onmisbaar zijn voor het gebouw als geheel beschouwd en die dus bestemd of dienend zijn voor het gebouw.

Die zaken behoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tot het aantal duizendsten die in de basisakte aan de kavels werden toegekend.

##### **Genot en juridische toestand van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.**

**A.** De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken overeenkomstig de bestemming ervan en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medebewoners.

Het is verboden in de gemeenschappelijke delen, zoals de inkomhal, traphal, gemeenschappelijke gangen, overlopen en overige gemeenschappelijke ruimten voorwerpen te plaatsen en geen huishoudelijk werk uit te voeren of te laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels, kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen,



uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook, die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen nooit een verworven recht worden en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

De gemeenschappelijke delen behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom.

**B.** Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, zijn sommige gemeenschappelijke delen bestemd tot het **uitsluitend genot en gebruik** van bepaalde particulieren, op last er alleenlijk de kosten van te dragen, ter uitsluiting van de overige eigenaars.

Bijzondere genot- en gebruiksrechten:

1. Het genot en gebruik van het terras op het gelijkvloers en van de terrassen op de verdiepingen komt uitsluitend toe aan de eigenaars en/of bewoners van de appartementen waaraan ze palen, zoals dit in de beschrijving van de particuliere delen hierboven en op de plannen is weergegeven, op last de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing ervan te dragen, ter uitsluiting van de overige eigenaars.

2. Het genot en gebruik van de parkeerplaatsen achteraan het gebouw komt uitsluitend toe aan de eigenaars en/of bewoners van de appartementen waaraan ze respectievelijk verbonden zijn, zoals dit in de beschrijving van de particuliere delen hierboven is weergegeven, op last de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing ervan te dragen, ter uitsluiting van de overige eigenaars.

3. Het genot en gebruik van de inkomhal en traphal met trappen komt uitsluitend toe aan de eigenaars en/of bewoners van de appartementen, op last de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing ervan te dragen, ter uitsluiting van de eigenaar van de handelszaak gemerkt "REST."

**Gemeenschappelijke lasten.**

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken.

Verdeling van de lasten.

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, duizend/duizendsten (1.000/1.000sten), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Privatief	Duizendsten
De handelszaak gemerkt "REST."	148/1.000sten
Het appartement gemerkt "APP 1"	261/1.000sten
Het appartement gemerkt "APP 2"	159/1.000sten
Het appartement gemerkt "APP 3"	144/1.000sten

Het appartement gemerkt "APP 4"	150/1.000sten
Het appartement gemerkt "APP 5"	138/1.000sten
<b>Totaal:</b>	<b>1.000/1.000sten</b>

Bijzondere verdeelsleutels.

1. De kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van het terras op het gelijkvloers en van de terrassen op de verdiepingen, waarvan het uitsluitend genot en gebruik toekomt aan de eigenaars en/of bewoners van de appartementen waaraan ze palen, worden uitsluitend gedragen door de eigenaars van het betrokken particulier, ter uitsluiting van de overige eigenaars.

2. De kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de parkeerplaatsen achteraan het gebouw, waarvan het uitsluitend genot en gebruik toekomt aan de eigenaars en/of bewoners van de appartementen waaraan ze respectievelijk verbonden zijn, worden uitsluitend gedragen door de eigenaars van het betrokken particulier, ter uitsluiting van de overige eigenaars.

3. De kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de inkomhal en traphal met trappen, waarvan het uitsluitend genot en gebruik toekomt aan de eigenaars en/of bewoners van de vijf (5) appartementen, worden uitsluitend gedragen door de eigenaars van voormelde appartementen, in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

### **III. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van 30 juni 1994 betreffende de mede-eigendom, zoals gewijzigd en aangevuld door de wetten van 2 juni 2010, 15 mei 2012 en 18 juni 2018, en laatst gewijzigd bij de wet van 4 februari 2020 tot invoering van boek 3 "Goederen", wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de particuliere en de gemeenschappelijke gedeelten.

De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen, tenzij anders in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdiensbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule.

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten.

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang