

# RESIDENTIE CORNELIUS I

Gelrodestraat 12-14-16  
3200 Aarschot (Gelrode)  
KBO 0811.120.136

Gecoördineerde statuten ingevolge de wet van 2 juni 2010  
gewijzigd en aangevuld bij wet van 15 mei 2012  
en laatst gewijzigd bij wet van 18 juni 2018  
Conform de beslissing van de algemene vergadering dd 2020  
Versie 25/09/2019 vervangt alle voorgaande

IN HET JAAR TWEEDUIZEND EN NEGEN

Op twaalf maart

Voor ons, Meester Herbert HOUBEN, Notaris te Genk, minuuthouder, met tussenkomst van Meester Danny GEERINCKX, notaris te Aarschot

ZIJN VERSCHENEN

1/

a-

b-

Hierna genoemd "de promotor en/of de bouwheer"

EN

2/

Hierna samen genoemd "de grondeigenaar"

**Hoofdstuk I: voorafgaandelijke uiteenzetting**

**Afdeling 1- beschrijving van het eigendom**

De comparanten voormeld hebben ons verklaard dat zij eigenaars zijn van de volgende onroerende goederen op de hierna vermelde wijze:

STAD AARSCHOT, 6<sup>de</sup> Afdeling/GELRODE, artikel 3137, kadastraal uittreksel toestand op 01/01/2008

- 1- Een perceel grond, doorsneden door openbare voetweg nummer 46, gelegen ter plaatse "Dorp", bekend ten kadaster volgens titel en recent kadaster als "tuin", sectie B nummer 9/H/ex met een oppervlakte volgens meting van dertien aren éénenvijftig centiaren (13a51ca), zoals dit onroerend goed staat afgebeeld op een metingsplan, opgesteld door Rik Claes, landmeter-expert te Heusden-Zolder op 24 juni 2008, plan dat na ondertekening "ne varietur" door al de partijen, gehecht wordt aan onderhavige akte om er samen mee geregistreerd te worden.
- 2- Een perceel grond, gelegen ter plaatse "Het Dorp", bekend ten kadaster volgens titel en recent kadaster als "tuin", sectie B nummer 5/X/2 met een oppervlakte van vijf aren vijfendertig centiaren (5a35ca).

STAD AARSCHOT, 6<sup>de</sup> Afdeling/GELRODE, artikel 937, kadastraal uittreksel toestand op 01/01/2008

- 3- Een perceel grond, doorsneden door openbare voetweg nummer 46, gelegen ter plaatse "Het Dorp", bekend ten kadaster volgens titel en recent kadaster als "tuin", sectie B nummer 8/H met een oppervlakte van vier aren éénenzestig centiaren (4a61ca).

4- Een perceel grond, gelegen ter plaatse "Gelrodestraat +6", bekend ten kadaster volgens titel en recent kadaster als "landgebouw", sectie B nummer 8/K met een oppervlakte van vijftig centiaren (50ca).

**Thans zijn al deze onroerende goederen bekend volgens meting onder voormelde kadastrale nummers sectie B nummers 9/H/ex, 5/X/2, 8/H en 8/K met een totale oppervlakte van achttien aren tweeënzestig centiaren (18a62ca) zoals afgebeeld op voormeld metingsplan van landmeter Rik Claes te Heusden-Zolder op 24 juni 2008.**

**Afdeling 2- Eigendomsaanhaling**

te aanvaarden en zullen geen andere titels mogen eisen dan een afschrift of kopie van deze basisakte.

### **Afdeling 3- Bodemgesteldheid**

- 1- De comparanten verklaren dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 6 van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
- 2- De comparanten leggen de bodemattesten voor die betrekking hebben op de onroerende goederen, voorwerp van deze akte, en die werden afgeleverd door OVAM respectievelijk op 15 december 2008 en 15 januari 2009, refertes A-1062415 R-2150476, A-1078628 R-2163562 en A-1078627 R-2163561.

De inhoud van deze bodemattesten luidt als volgt:

**"...2. Inhoud van het bodemattest:**

*De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

**Opmerkingen:**

1. *Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.*
2. *Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).*
3. *Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie : [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet)."*
- 3- De comparanten verklaren met betrekking tot de onroerende goederen, voorwerp van deze akte, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

### **Afdeling 4- Decreet ruimtelijke ordening**

- 1- Volgens het Gewestplan Aarschot-Diest is het goed gelegen in woongebied.
- 2- De gebouwen zullen opgericht worden conform de hiernamelde stedenbouwkundige vergunning.
- 3- Artikel 99 Decreet Ruimtelijke Ordening (DORO) bepaalt letterlijk:  
*"Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning: 1) bouwen, op grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit; 2) ontbossen in de zin van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, §1 en §2 van dat decreet; 3) hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3 § 1 en § 2 van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig; 4) het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen; 5) een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor: a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval; b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens; c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen gebruikt worden, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten; d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt; het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouw goed met het oog op een nieuwe functie, voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse Regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen; in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een ééngezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer; publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen; 6)*

recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad. Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen. Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals: 1° vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen; 2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen. Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3° wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter heeft. Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt. Onverminderd het eerste lid, 5°, C, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van drie maart negentienhonderd drieënnegentig houdende het statuut van de terreinen voor openlucht creatieve verblijven § 2. De Vlaamse Regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is. § 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunning plichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren.”

- 4- In uitvoering van artikel 138 DORO werd door mij, instrumenterende notaris, het verdelingsplan (voormeld metingsplan) alsmede een attest die de aard van onderhavige akte en de bestemming van de kavels nader bepaalt, bij ter post aangetekende brief de dato 4 juli 2008, opgestuurd naar het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Aarschot. Binnen de wettelijke termijn heeft deze geen opmerkingen gemaakt.

## Hoofdstuk II: Statuten

### A- ALGEMEENHEDEN

#### Afdeling 1- beschrijving van het eigendom

- 1- De comparanten verklaren mij, notaris, dat er op voormelde grond een residentie wordt opgericht en dit overeenkomstig de hierna vermelde bouwplannen.
- 2- Teneinde de verdeling van deze residentie tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens de kavels die elk een gebouw privatief gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen comparanten de residentie te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen, overeenkomstig artikel 577 bis §9, 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. De comparanten verklaren bijgevolg aan mij, notaris, bij onderhavige akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, van de statuten van voormelde en hierna beschreven residentie.
- 3- Deze statuten bestaan enerzijds uit **de basisakte** van de residentie, en anderzijds uit **het reglement van mede-eigendom**. Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten, wordt door comparanten verwezen : a) algemeen, naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande “gedwongen mede-eigendom in het algemeen”, en “gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen” in het bijzonder; en

b) bijzonder terzake de werking van de rechtspersoon, naar het Wetboek van Vennootschappen en haar uitvoeringsbesluiten.

Tengevolge van onderhavige akte zal de hierna beschreven residentie voortaan bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen in de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid toebehorend aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende en exclusieve eigendom zijn van één eigenaar, ook kavels genoemd. De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in aandelen die, voor de hierna vast te stellen breukdelen, verbonden worden aan de privatieve delen.

Ingevolge deze verdeling verkrijgt elke kavel vanaf heden met inbegrip van de eraan verbonden aandelen in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over kan beschikt worden, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

Gelet op het toegestane opstalrecht, wordt aan iedere privatieve kavel, behoudens diegene waarvoor géén opstalrecht werd verleend en die eigendom zal blijven van de heer JACOBS Josef, wat betreft de percelen, voorschreven sub 3 en 4, een aandeel in het opstalrecht verbonden, en enkel wat betreft de overige percelen een aandeel in het eigendomsrecht. Bij iedere overdracht van een privatieve kavel in deze residentie zal het overeenstemmende aandeel in de grond overgedragen worden door de grondeigenaar, waardoor – op dat ogenblik – het eigendomsrecht op dat grondaandeel op dezelfde wijze zal verbonden zijn aan de betrokken privatieve kavel. Wat betreft de betrokken privatieve kavel dooft het opstalrecht dan uit door vermenging.

**Afdeling 2- bindende kracht en tegenstelbaarheid der statuten**

Deze statuten bepalen de rechten en plichten van de leden van de Vereniging van Mede-Eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op al hun rechtsopvolgers.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn deze, evenals de rechtmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars, na te leven.

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks tegengesteld worden door degene aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw of de groep van gebouwen in mede-eigendom.

**Afdeling 3- bestaande erfdiensbaarheden**

Comparanten verklaren zelf geen erfdiensbaarheden betreffende voorschreven eigendom te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erfdiensbaarheden betreffende voorschreven eigendom, met uitzondering van:

- deze vermeld in de aankoopakte, verleden voor notaris Herbert Houben te Genk, met tussenkomst van notarissen Danny Geerinckx en Kurt Geysels te Aarschot, op 30 mei 2007, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven onder nr. 73-T-15/06/2007-06220, waarin letterlijk stond vermeld hetgeen volgt:  
*“Het goed is verkocht in zijn huidige toestand, met al zijn erfdiensbaarheden.  
In voornoemde akte van deling verleden voor notaris Kurt Geysels te Aarschot staat er onder meer letterlijk vermeld hetgeen volgt:*  
4. *Erfdiensbaarheden: In de titels van eigendom wordt er betreffende erfdiensbaarheden het volgende bedongen:*  
a) *in de akt van deling verleden voor notaris Louis De Haes, alsdan in verblijf te Aarschot op zestien april negentienhonderd negentien, wordt volgende bedongen:*  
*“Den put zich bevindende op het geleg van Kavels A en B is gemeen voor deze kavels en zal dus op gemene kosten moet onderhouden worden”*  
b) *in het lastenkohier gevolgd door het proces-verbaal van eindelijke toewijzing, gesloten door notaris Oscar Coomans de Brachène, alsdan te Aarschot op vijftiende december negentienhonderd eenendertig, wordt er onder andere het volgende bedongen:*  
*De koper zal zich naar den inhoud van dit plan moeten gedragen en namenlijk eerbiedigen*

*de uitweg die er is op aangeduid.*

*Loten veertien en vijftien gedoogen zoo noodig malkander uitweg als heden."*

- de bestaande voetweg nr. 46 (officiële breedte van 1,60m) van de atlas van de buurtwegen van Gelrode, welke ingevolge besluit van de deputatie van Vlaams-Brabant de dato 21 augustus 2008 gedeeltelijk werd verlegd volgens het hieraangehechte plan van 25 juni 2007 opgemaakt door Rik Claes, landmeter-expert;

De verkrijgers van de privatieve kavels in de onderhavige residentie zullen dienaangaande indeplaatsgesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de comparanten.

## B- BASISAKTE

De residentie die op voorschreven grond wordt opgericht wordt verdeeld in volgende onderscheiden delen:

a- in privatieve delen, die de uitsluitende eigendom zullen uitmaken van iedere eigenaar.

b- In gemeenschappelijke delen, die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid tussen alle eigenaars van een privatieve kavel in de residentie.

Deze privatieve en gemeenschappelijke delen zullen onafscheidelijk verbonden zijn met elkaar zodat geen privaat gedeelte zal kunnen vervreemd of bezwaard worden met hypotheek of een ander zakelijk recht, zonder de daaraan verbonden eenheden in de gemeenschappelijke delen.

### Afdeling 1; De residentie "CORNELIUS I"

Onderhavige basisakte heeft tot voorwerp: FASE I zoals aangeduid op de hier aangehechte plannen en zoals aangeduid op het voormeld en eveneens aangehecht metingsplan.

FASE II, zoals aangeduid op de hier aangehechte plannen, zal later het voorwerp uitmaken van een aparte basisakte.

- De residentie bestaat uit volgende horizontale niveaus:
  - ondergrondse verdieping **NIVEAU -1** omvattende: achttien (18) garages, al dan niet inclusief berging en acht (8) bergingen;
  - een gelijkvloerse verdieping **NIVEAU 0** omvattende: zes (6) appartementen;
  - een eerste en tweede verdieping **NIVEAU +1/2** omvattende: zes (6) duplexappartementen;

Vooraf wordt opgemerkt dat de aanduidingen "links", "rechts", "voorkant", "achterkant", steeds een vooraanzicht veronderstellen, vanaf de Gelrodestraat gezien met het gelaat naar de voorgevel toe.

- Verticaal is de residentie onderverdeeld als volgt:
  - **BLOK 1** zoals aangeduid op de hieraangehechte plannen, en verdeeld in:
    - een **rechtervleugel voorzijde "B1R"** met één ingang, en ;
    - een **linkervleugel voorzijde "B1L"** met één ingang.
  - **BLOK 2** zoals aangeduid op de hieraangehechte plannen en aangeduid als "**B2**"
- De privatieve kavels worden aangeduid als volgt:
  - de garages en de bergingen:
    - door de letter G of BG naargelang het een garage of berging betreft
    - gevolgd door het nummer dat zij op het uitvoeringsplan van de kelder dragen
  - de appartementen:
    - door de afkorting B1R, B1L of B2, naargelang ligging in blok 1 of 2
    - gevolgd door een cijfercombinatie, naargelang niveau en weergave op de goedgekeurde plannen
- Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee te vormen:
  1. het voor eensluidend verklaard afschrift van de stedenbouwkundige vergunning van het gebouw FASE I afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Aarschot op 26 april 2007 onder nummer 12283.
  2. de door het College van Burgemeester en Schepenen goedgekeurde plannen van het gebouw, opgesteld door architectengroep Q-Bus op 20 december 2006.
    - plan nr. 1 : "inplanting – terreinprofiel – snedes"
    - plan nr. 2 : "grondplan gelijkvloers – gevels"
    - plan nr. 3 : "grondplan verdieping 1 en 2"
    - plan nr. 4 : "grondplan kelder en verdieping 3"
    - plan nr. 5 : "gevels"



- uitvoeringsplan nr. 4.1 : "grondplan kelder"
- Alle voormelde documenten zullen ter registratie worden aangeboden, na ondertekening "ne varietur" door de comparanten en door ons, notaris.
- Plan nr. 5 zal niet overgeschreven worden op het bevoegde hypotheekkantoor.
- Deze documenten vormen, samen met het lastenboek en deze akte, de statuten van bovenvermelde residentie: zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel: zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden de ene in functie van de andere.
3. het gedetailleerd lastenboek
  4. het beschikkend gedeelte van gemelde bouwvergunning luidt als volgt:

**"BESLUIT:**

**Artikel 1:** Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

1° het College van Burgemeester en Schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

**De aanleg van een gescheiden huishoudelijk rioleringsstelsel is verplicht.**

**Het eigendom is gelegen in een zuiveringszone A.**

**De aanleg van een regenwaterput van minimum 30.000 liter is verplicht.**

4° een bezinkingsput te plaatsen waar geen riolering bestaat (slechts de hemelwaters mogen geloosd worden in de open gracht en/of waterafvoerbuizen van de straat);

5° de kelders en ondergrondse garages niet aan te sluiten op de riolering;

6° het grondverzet te beperken tot 0,50 m van de perceelsgrenzen, ter vrijwaring van de gebeurlijke wateroverlast;

7° de reglementering op de voetpaden, gewijzigd en aangevuld overeenkomstig de jongste gemeenteraadsbesluiten, stipt na te leven;

8° ten minste 8 dagen voor de aanvatting van de werkzaamheden of handelingen een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de boordstenen, voetpaden, fietspaden en wegenis opmaken met de dienst Openbare Werken van de stad Aarschot (016/550438) (bij ontstentenis van een plaatsbeschrijving wordt automatisch verondersteld dat het ingenomen domein in onberispelijke staat verkeert);

9° alle schade aan boordstenen, voetpaden, fietspaden en wegenis, veroorzaakt door het uitvoeren van de bovenvermelde werken, ten zijnen laste te nemen;

10° de werken uit te voeren derwijze dat zij volstrekt geen belemmering voor het verkeer in de straat en voor het afleiden der waters veroorzaken;

11° geen bouwmaterialen of werfafsluiting te plaatsen op het openbaar domein zonder uitdrukkelijke toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen;

**Artikel 2:** Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

**Artikel 3:** Het College van Burgemeester en Schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht."

De promotor verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning en met de goedgekeurde bouwplannen, met de stedenbouwkundige voorschriften en met het lastenboek, en tevens met het bijgevoegde uitvoeringsplan van de kelder. Het uitvoeringsplan primeert op het goedgekeurde plan.

In de mate de afwijking, voorzien in het uitvoeringsplan, een stedenbouwkundige vergunning zouden vereisen, verbindt de promotor zich ertoe deze vergunning op zijn kosten en risico aan te vragen, dit onmiddellijk na voltooiing van deze residentie.

## **Afdeling 2: De gemeenschappelijke delen**

### **2.1.- Begrip**

De zaken die bestemd of dienstig zijn voor alle privative kavels van de residentie of voor enkele onder hen, behoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toe aan alle privative kavels en dit naar evenredigheid tot het aantal aandelen in de gemeenschappelijke

delen dat hierna aan elke privatieve kavel wordt toegekend.

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels aandelen verbonden in deze onverdeelde zaken die bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden kavels. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

## 2.2.- Beschrijving

De residentie omvat aan gemeenschappelijke delen in het algemeen alles wat niet behoort tot een privatieve kavel noch tot het uitsluitend privé gebruik van een privatieve kavel is bestemd, zoals onder meer:

- de volledige bebouwde en niet bebouwde grond en ondergrond;
- de funderingen;
- de betonnen geraamten en gewelven;
- de ruwbouw;
- de bekleding van de gevels en de gevelversiering;
- de steunmuren;
- de buitenmuren;
- alle daken van de residentie, met alle aanhorigheden (zoals: dakbedekking, afvoerbuizen, schouwen, eventuele koepels, kroonlijsten, dakgoten);
- de vloerluiken en de ladders die toegang verschaffen tot de funderingsruimtes en de funderingsruimtes zelf met alle aanhorigheden (zoals: vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de plafondluiken en de ladders die toegang verschaffen tot de zolderruimtes en de zolderruimtes zelf met alle aanhorigheden (zoals: vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- alles wat dienstig is voor de brandbestrijding en zich bevindt in de gemeenschappelijke delen;
- de afvoerputten, septische putten, toezicht putten, regenwaterputten B1 en B2 en dergelijke meer;
- de rioleringen met toezichtputjes en afloopbuizen;
- alle buizenschachten, verluchtungskanalen, schouwen, kanalisaties, kokers en gemeenschappelijke installaties, bestemd tot gebruik van meer dan één privatieve kavel, zelfs indien deze zich in een privatieve kavel bevinden;
- alle aanhorigheden van de gemeenschappelijke ruimten (zoals: deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, versieringen, vensters, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- en in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn voor de residentie als geheel beschouwd en die alzo bestemd of dienstig zijn voor alle of voor enkele privatieve kavels van de residentie.

Voorgaande opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

## 2.3.- Uitsluitend genot en gebruik

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels hiervoor zijn hierna vermeld.

### **1/ Bijzonder gebruiksrecht 2.3.1 – behoren tot het uitsluitend genot en gebruik van de eigenaars, bewoners en/of gebruikers van de garages en de bergingen in de ondergrond:**

- de gemeenschappelijke poort, de gemeenschappelijke in- en uitrit, en de manoeuvreerruimtes die toegang verschaffen tot de ondergrondse garages en de bergingen, met alle aanhorigheden (zoals: bodemverharding, afwaterings- en eventuele verlichtingselementen);

**2/ Bijzonder gebruiksrecht 2.3.2 – behoren tot het uitsluitend genot en gebruik van de eigenaars, bewoners en/of gebruikers van een appartement in respectievelijk de blokken B1R, B1L of B2, de volgende gemeenschappelijke zaken welke zich in deze respectievelijke blokken bevinden, hetzij in de gemeenschappelijke ondergrond:**

- balkons, balustrades, terrassen, borstweringen en vooruitspringende gedeelten ervan, met uitzondering van de bruikbare ruimte van de balkons en de terrassen en hun vloerbedekking (vloertegels, hout, natuursteen en dergelijke), welke privaat toebehoren aan de eigenaar van het appartement, dat ermee in verbinding staat;
- het gemeenschappelijk inkompad B1R, B1L en B2, de gemeenschappelijke inkom B1R, B1L en B2 en de gemeenschappelijke inkomhal B1R, B1L en B2 die toegang verschaft tot de trap- en lifthal met alle aanhorigheden (zoals: deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de trap- en lifthal B1R, B1L en B2, de trappen, de bordessen, de trapleuningen, met alle aanhorigheden (zoals: deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de gemeenschappelijke meterkelder B1R, B1L en B2, met alle aanhorigheden (zoals: deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de ruimtes voor de brievenbussen en de kasten waarin de brievenbussen zich bevinden;
- de gemeenschappelijke delen van de bel-, en de parlo- of videofooninstallaties met de daaraan verbonden deuropeners;
- de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, elektriciteit, gas, riolering, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie, zelfs indien deze zich in een privaat deel bevinden, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privaat kavel indien deze delen van leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privaat kavel dienen;
- de gebruikelijk gemeenschappelijke delen van de verwarmingsinstallaties (zoals: de leidingen);
- de gemeenschappelijke fietsenstalling, met alle aanhorigheden (zoals: vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen), waarvan het gebruik ook ten dienste zal staan van de appartementen uit FASE II (cfr. infra afd. 4 'Nieuw gevestigde erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden');
- de gemeenschappelijke vuilniskelder B1 en B2, met alle aanhorigheden (zoals: vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- - de gemeenschappelijke groenzone/(dak)tuin met alle aanhorigheden (zoals: bodembedekking, beplanting, afwaterings- en eventuele verlichtingsselementen);
- de gemeenschappelijke petanquebaan, waarvan het gebruik eveneens ten dienste zal staan van de appartementen uit FASE II (cfr. infra afd. 4 'Nieuw gevestigde erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden');

Deze delen zijn enkel te gebruiken door de eigenaars bewoners en/of gebruikers van privaat kavels, gelegen in de respectievelijke blokken. De gemeenschappelijke delen in de respectievelijke blokken kunnen en mogen in dit kader voorzien worden van een bijzonder en exclusief te gebruiken toegangssysteem.

**3/ Bijzonder gebruiksrecht 2.3.3 – behoren tot het uitsluitend genot en gebruik van de eigenaars, bewoners en/of gebruikers van een appartement in respectievelijk de blokken B1R, B1L of B2, met uitzondering van de appartementen op het gelijkvloers die geen privaat kavels in de ondergrondse verdieping hebben.**

- de volledige liftinstallatie B1R, B1L en B2, telkens met alle aanhorigheden (zoals liftput, liftkoker, lift, liftdeuren, liftmachinekamer met motor, kabels, en verluchtingsbuis).

### **Afdeling 3: De privaat delen**

#### **3.1.- Begrip**

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

### 3.2.- Beschrijving

Elke privatieve kavel omvat in privatieve en uitsluitende eigendom alles wat tot het uitsluitend privé-gebruik van een privatieve kavel bestemd is, zelfs indien deze zich in gemeenschappelijke delen of in een andere privatieve kavel bevinden, zoals onder meer:

#### 1/ de samenstellende elementen van de kavels en hun privatieve toebehoren aan de binnenzijde ervan, zoals:

- de vloerbekledingen met de chape en eerste ondervloer, met uitzondering van gemene gewelven en betonskelet;
- de binnenmuren en afsluitingen in de kavels, met uitzondering van de muren die tevens steunmuren zijn;
- de inkomdeur, de binnendeuren, de raamkaders en de vensterglazen;
- de bepleistering en de bekleding van muren en plafonds met hun versiering;
- het binnenschrijnwerk en het ijzerwerk;
- de balkon- en terrasleuningen en –vloerbedekking, behalve indien deze vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is;
- de scheidingen tussen de balkons en terrassen horen privaatief toe aan de appartementen waaraan deze verbonden zijn, elk voor de helft;
- de keuken, sanitaire- en elektrische installaties;
- de privatieve brandbestrijdingsinstallatie;
- het privaatief deel van de bel- en de parlo- of videofooninstallaties met de daaraan verbonden deuropeners;
- de privatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor elektriciteit, water, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie;
- en in het algemeen alles wat zich binnen elke kavel bevindt en tot het uitsluitend gebruik van die kavel bestemd is.

#### 2/ aanhorigheden die zich buiten een privatieve kavel bevinden, doch uitsluitend ten dienste zijn van één bepaalde kavel, zoals:

- de delen van de bel- en de parlo- of videofooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener, die gelegen zijn buiten de kavel, behalve de delen die tot de gemeenschappelijke installatie ervan behoren;
- de belinstallaties aan de ingangdeuren tot de appartementen;
- de dakkoepels en luchtsassen aangebracht in de plafondplaat van een privatieve kavel;
- de eventueel in overeenstemming met het reglement op de mede-eigendom geplaatste vliegenramen, rolluiken en/of zonneblinden;
- de eventuele privatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen van water, elektriciteit, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie;
- de afzonderlijke brievenbussen;

Deze opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

### 3.3.- Opsomming der privatieve kavels met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen

Hierna volgt de beschrijving van de privatieve kavels met vermelding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

#### A- Ondergrondse verdieping; niveau -1

##### **Garage + berging G1/BG**

Garage + berging genummerd 'G1/BG', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage met poort en berging met achterdeur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderdéénenveertig / tienduizendsten (141/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Garage + berging G2/BG**

Garage + berging genummerd 'G2/BG', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage met poort en berging;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - honderddertien / tienduizendsten (113/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Garage + berging G3/BG**

Garage + berging genummerd 'G3/BG', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage met poort en berging met achterdeur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - honderd en tien / tienduizendsten (110/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Garage + berging G4/BG**

Garage + berging genummerd 'G4/BG', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage met poort en berging met achterdeur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - tweehonderzesentwintig / tienduizendsten (226/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Garage + berging G5/BG**

Garage + berging genummerd 'G5/BG', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage met poort en berging met achterdeur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - tweehonderddertien / tienduizendsten (213/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Garages G6 en G7**

Garages genummerd 'G6' en 'G7', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, telkens omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage met poort;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - drieëntachtig / tienduizendsten (83/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Garage G8**

Garage genummerd 'G8', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage met poort;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - honderd en twee / tienduizendsten (102/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Garages G9, G13, G14, G15 en G16**

Garages genummerd 'G9', 'G13', 'G14', 'G15' en 'G16', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, telkens omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage met poort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o negenzeventig / tienduizendsten (79/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Garages G10 en G12**

Garages genummerd 'G10' en 'G12', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, telkens omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage met poort;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o zesenzeventig / tienduizendsten (76/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Garage G11**

Garage genummerd 'G11', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage met poort;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o tweeënzeventig / tienduizendsten (72/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Garage G17**

Garage genummerd 'G17', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage met poort;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o honderdzeventien / tienduizendsten (117/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Garage + berging G18/BG**

Garage + berging genummerd 'G18/BG', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage met poort en berging met achterdeur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o tweehonderdachtenvijftig / tienduizendsten (258/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Berging BG1**

Berging genummerd 'BG1', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met deur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o tweeënzestig / tienduizendsten (62/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Berging BG2**

Berging genummerd 'BG2', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met deur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o zesenzeventig / tienduizendsten (46/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Berging BG3**

Berging genummerd 'BG3', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met deur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o vierenvijftig / tienduizendsten (54/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Berging BG4**

Berging genummerd 'BG4', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met deur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o vijfenvijftig / tienduizendsten (55/10.000) in de gemeenschappelijke delen, de grond.

#### **Berging BG5**

Berging genummerd 'BG5', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met deur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o veertig / tienduizendsten (40/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Berging BG6**

Berging genummerd 'BG6', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met deur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o drieënzestig / tienduizendsten (63/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Berging BG7**

Berging genummerd 'BG7', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met deur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o zevenendertig / tienduizendsten (37/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Berging BG8**

Berging genummerd 'BG8', gelegen in de ondergrond, zoals aangeduid op uitvoeringsplan nr. 4.1, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met deur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o éénënzestig / tienduizendsten (61/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

### **B- Gelijkvloers; niveau 0**

#### **Appartement B1R 0.1**

Appartement nummer B1R 0.1, gelegen op het gelijkvloers rechts zoals aangeduid op plan nr. 2, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, wc, leefruimte uitgevend op een terras achterzijde, halfopen keuken, berging, badkamer, twee (2) slaapkamers;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o vijfhonderdachtentwintig / tienduizendsten (528/10.000) in de gemeenschappelijke

- delen, waaronder de grond.
- in exclusief genot:
  - o aanpalende tuin, zoals afgebakend op plan nr. 2

Toegevoegd - conform wijzigende basisakte dd 29/11/2012

#### **Appartement B1R 0.2**

Appartement nummer B1R 0.2, gelegen op het gelijkvloers links zoals aangeduid op plan nr. 2, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, leefruimte uitgevend op een terras achterzijde, halfopen keuken, twee (2) bergingen, badkamer, één (1) slaapkamer;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o vierhonderdveertien / tienduizendsten (414/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
- in exclusief genot:
  - o aanpalende tuin, zoals afgebakend op plan nr. 2

Toegevoegd - conform wijzigende basisakte dd 29/11/2012

#### **Appartement B1L 0.5**

Appartement nummer B1L 0.5, gelegen op het gelijkvloers rechts zoals aangeduid op plan nr. 2, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, wc, leefruimte met halfopen keuken uitgevend op een terras achterzijde, berging, badkamer, twee (2) slaapkamers;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o vijfhonderdvierenvijftig / tienduizendsten (554/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
- in exclusief genot:
  - o aanpalende tuin, zoals afgebakend op plan nr. 2

Toegevoegd - conform wijzigende basisakte dd 29/11/2012

#### **Appartement B1L 0.6**

Appartement nummer B1L 0.6, gelegen op het gelijkvloers links zoals aangeduid op plan nr. 2, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, wc, leefruimte met halfopen keuken uitgevend op een terras achterzijde, berging, badkamer, twee (2) slaapkamers;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o vijfhonderdzevenenvijftig / tienduizendsten (557/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
- in exclusief genot:
  - o aanpalende tuin, zoals afgebakend op plan nr. 2

Toegevoegd - conform wijzigende basisakte dd 29/11/2012

#### **Appartement B2 0.9**

Appartement nummer B2 0.9, gelegen op het gelijkvloers rechts zoals aangeduid op plan nr. 2, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, wc, leefruimte met halfopen keuken uitgevend op een terras achterzijde, berging, badkamer, twee (2) slaapkamers;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o vijfhonderdachtenveertig / tienduizendsten (548/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
- in exclusief genot:
  - o aanpalende tuin, zoals afgebakend op plan nr. 2



Toegevoegd - conform wijzigende basisakte dd 29/11/2012

### **Appartement B2 0.10**

Appartement nummer B2 0.10, gelegen op het gelijkvloers links zoals aangeduid op plan nr. 2, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, wc, leefruimte met halfopen keuken uitgevend op een terras achterzijde, berging, badkamer, twee (2) slaapkamers;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o vijfhonderdvierenveertig / tienduizendsten (544/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
- in exclusief genot:
  - o aanpalende tuin, zoals afgebakend op plan nr. 2

Toegevoegd - conform wijzigende basisakte dd 29/11/2012

## **C- Eerste en tweede verdieping; niveau +1 en +2**

### **Duplex - Appartement B1R 1.3**

Duplex - appartement nummer B1R 1.3, gelegen op de eerste en tweede verdieping rechts zoals aangeduid op plan nr. 3, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:  
*Op de eerste verdieping*: hal, wc, leefruimte uitgevend op een terras achterzijde, open keuken, berging, trap;  
*Op de tweede verdieping*: nachthal met trap, badkamer, drie (3) slaapkamers waarvan één (1) met balkon voorzijde;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o zeventhonderdnegenenzestig / tienduizendsten (769/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

### **Duplex - Appartement B1R 1.4**

Duplex - appartement nummer B1R 1.4, gelegen op de eerste en tweede verdieping links zoals aangeduid op plan nr. 3, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:  
*Op de eerste verdieping*: hal, wc, leefruimte met open keuken uitgevend op een terras achterzijde, berging, trap;  
*Op de tweede verdieping*: nachthal met trap, badkamer, twee (2) slaapkamers;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o vijfhonderdzesenzestig / tienduizendsten (566/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

### **Duplex - Appartement B1L 1.7**

Duplex - appartement nummer B1L 1.7, gelegen op de eerste en tweede verdieping rechts zoals aangeduid op plan nr. 3, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:  
*Op de eerste verdieping*: hal, wc, leefruimte met halfopen keuken uitgevend op een terras achterzijde, berging, trap;  
*Op de tweede verdieping*: nachthal met trap, badkamer, drie (3) slaapkamers waarvan één (1) met balkon voorzijde;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o zeventhonderdnegenentachtig / tienduizendsten (789/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

### **Duplex - Appartement B1L 1.8**

Duplex - appartement nummer B1L 1.8, gelegen op de eerste en tweede verdieping links zoals aangeduid op plan nr. 3, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:  
*Op de eerste verdieping:* hal, wc, leefruimte met halfopen keuken uitgevend op een terras achterzijde, berging, trap;  
*Op de tweede verdieping:* nachthal met trap, badkamer, drie (3) slaapkamers waarvan één (1) met balkon voorzijde;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o zevenhonderddrieënveertig / tienduizendsten (743/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Duplex - Appartement B2 1.11**

Duplex - appartement nummer B2 1.11, gelegen op de eerste en tweede verdieping rechts zoals aangeduid op plan nr. 3, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:  
*Op de eerste verdieping:* hal, wc, leefruimte met halfopen keuken uitgevend op een terras achterzijde, berging, trap;  
*Op de tweede verdieping:* nachthal met trap, badkamer, drie (3) slaapkamers waarvan één (1) met balkon voorzijde;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o zevenhonderdtweeëndertig / tienduizendsten (732/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### **Duplex - Appartement B2 1.12**

Duplex - appartement nummer B2 1.12, gelegen op de eerste en tweede verdieping links zoals aangeduid op plan nr. 3, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:  
*Op de eerste verdieping:* hal, wc, leefruimte met halfopen keuken uitgevend op een terras achterzijde, berging, trap;  
*Op de tweede verdieping:* nachthal met trap, badkamer, drie (3) slaapkamers waarvan één (1) met balkon voorzijde;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
  - o zevenhonderddrieënzeventig / tienduizendsten (773/10.000) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

**SAMEN: tienduizend / tienduizendsten – 10.000 / 10.000sten**

#### **Afdeling 4: Nieuw gevestigde erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden**

1- Door de juridische verdeling van de residentie in privatieve kavels, die in deze basisakte werd tot stand gebracht, ontstaan er erfdiensbaarheden en gemeenschappen uit de aard en de indeling van de residentie met zijn ganse infrastructuur. Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de wil van de bouwheer, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van de residentie gemaakt wordt en in de overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven.

Dit geldt in het algemeen voor:

- de toegang tot de funderingen en de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleringen en de erbij horende buizen en kokers;
- de toegang tot de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard in de ganse residentie;
- de lichten en zichten tussen de kavels onderling en tussen de kavels en de gemeenschappelijke delen;

- alle gemeenschappen die bestaan tussen privatieve kavels onderling of tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen.

Dit geldt in het bijzonder voor:

- de toegang langs de daartoe voorziene luiken tot de regenwaterputten B1 en B2, septische putten en de toezichtspullen, welke te allen tijde gegarandeerd dient te blijven voor de syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer, uitvoerder van ruimings-, onderhouds- of herstellingswerken;
  - de toegang – langs de daartoe voorziene niet bebouwde strook, onmiddellijk rechts gelegen naast de in- en uitrit parkeergarage tot aan de linkergrens van blok 1, op plan nr. 1 ingekleurd in blauwe tint – tot de petanquebaan, welke ten alle tijde gegarandeerd dient te blijven voor de eigenaars, bewoners en/of gebruikers van de appartementen uit FASE II;
- 2- Muren die twee private kavels scheiden zijn gemeen tussen die twee kavels.
- 3- Vanaf heden is het gebouw verdeeld in onderscheiden en afzonderlijke kavels die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van een overdracht, zowel onder de levenden als wegens overlijden, en onderworpen zijn aan het regime van mede-eigendom. De vervreemding van een private kavel behelst impliciet de vervreemding zowel van het privaat gedeelte als van de erbij horende aandelen in de gemene delen; hetzelfde beginsel geldt voor alle andere zakelijke rechten of voorrechten.
- 4- De kopers van een private kavel zullen een kopij ontvangen van deze basisakte. Het statuut van het gebouw steunt in eerste instantie op onderhavige basisakte, die moet geïnterpreteerd worden in functie van een doelmatig genot der eigenaars.
- 5- Vestiging erfdiensbaarheid:  
De bouwheer vestigt hierbij een erfdiensbaarheid van doorgang op het niveau van de ondergrondse verdieping, op het uitvoeringsplan van de kelder ingekleurd in blauwe tint, ten voordele van fase II, met eveneens een recht van doorgang en doorvaart over de gemeenschappelijke in- en uitrit en de doorrit naar de ondergrondse garages én de gemeenschappelijke fietsenstalling, rechts gelegen op de Gelrodestraat, dit ten eeuwigdurende en kosteloze titel.  
Deze erfdiensbaarheid zal slechts tot stand komen na de realisatie van de juridische voorwaarde dat het lijdend erf – voorschreven eigendom - en het heersend erf – aanpalende eigendom, voorwerp van FASE II - aan verschillende eigenaars gaan toebehoren en maakt bijgevolg een erfdiensbaarheid door bestemming van de huisvader uit.  
Het is zowel aan de eigenaar van het heersend erf als aan die van het lijdend erf en aan alle andere personen, die van de uitweg gebruik maken, verboden om vervoersmiddelen van welke aard ook of andere zaken of goederen op de uitweg te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de overgang als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met het voorgaande wordt gehandeld, zullen beide partijen gerechtigd zijn om datgene wat zich op de uitweg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en dit voor rekening van de mede-eigenaar of (indien verhuurd aan derden) de huurder/gebruiker van diens pand, waarmee de overtreder op het ogenblik van de overtreding betrokken was.

**Afdeling 5: Eventuele wijziging van de plannen**

- 1- De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, zonder uit hoofde daarvan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, de hierboven ontlede plannen – INDIEN VEREIST, MITS HET VERKRIJGEN VAN EEN VOORAFGAANDE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING – te wijzigen om één van de volgende redenen:
- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de bevoegde stedenbouwkundige dienst, door openbare of private besturen of door nutsmaatschappijen;
  - om de bouwwerken uit te voeren conform de noodwendigheden van de bouwkunst;
  - om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;
  - om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren:

- vereniging van twee of meer, horizontaal of verticaal aan elkaar grenzende kavels; in dat geval worden de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd;
- splitsing van een kavel in twee of meer nieuwe kavels; in dat geval worden de quotiteiten, verbonden aan de oorspronkelijke kavel, verdeeld over de nieuwe kavels; dergelijke splitsing is uitsluitend voorbehouden aan de promotor, evenals aan de eigenaars van de commerciële ruimten op het gelijkvloers, en houdt steeds rekening met de standing van het gebouw;
- wijziging van de binnenindeling van de kavels;
- het afnemen van een gedeelte van een privatieve kavel om dit te voegen bij een andere privatieve kavel, desgevallend na wijziging ervan, en wijziging van de aan deze kavels toegekende tienduizendsten, met dien verstande dat het totaal van de tienduizendsten van beide kavels ongewijzigd blijft;
- wijziging van de bestemming van de privatieve kavels op het gelijkvloers en deze die daarmee verbonden zouden zijn of worden (van woongelegenheid naar commerciële bestemming of omgekeerd);
- herstelling van de sub a, b, c, d en e bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

Daartoe zullen de toekomstige eigenaars van privatieve kavels in deze residentie, door het enkele feit van de aankoop, geacht worden onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan de voornoemde promotor, met macht van indeplaatsstelling, om, desgevallend mede in hun naam, alle wijzigende statutenakten te ondertekenen. In de diverse verkoopakten zal deze volmacht opnieuw worden opgenomen.

- 2- Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van een architect, en gebeurlijk een ingenieur, dit in samenspraak met de architect van het gebouw, en door een geregistreerde aannemer, die voor de aanvang van de werken het bewijs van de nodige aansprakelijkheidsverzekering dient voor te leggen aan de architect, en, gebeurlijk, mits bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen. De erelonen van de architect/ingenieur moeten worden betaald door de mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren. Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.
- 3- Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht noch de lasten, die op deze privatieve kavels wegen, verzwaren, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars of tenzij uitdrukkelijk toegelaten en voorbehouden in deze basisakte.
- 4- De bedoelde wijzigingen moeten, indien vereist, worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht: zij zullen "ne varietur" worden ondertekend en ter registratie worden overgemaakt, doch niet neergelegd op het bevoegde hypotheekkantoor. Een en ander op kosten van de eigenaar, die de wijzigingen heeft laten uitvoeren.
- 5- De bouwheer en/of de promotor heeft het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, en mits verrechtvaardiging van deze wijziging. De maten op het plan worden slechts gegeven ten titel van inlichting; een afwijking van één/twintigste is toegestaan tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal. Alle bouwwerken worden uitgevoerd volgens het aan deze akte gehecht lastenboek, dat daardoor integraal deel uitmaakt van deze akte, maar onder voorbehoud van de aan de bouwheer toegestane afwijkingen, zoals hiervoor vermeld.

#### **Afdeling 6: voorbehoud van muurgemeenschappen**

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het gemeen bezit voor van de scheidsmuren en de

afsluitingen die zullen opgericht worden of zullen opgericht zijn op de grenzen tussen het gebouwencomplex en aangrenzende eigendommen.

Bijgevolg heeft alleen hij het recht de prijzen voor gemeenmaking van die muren en afsluitingen te ontvangen, terzake processen-verbaal van meting, schatting of gemeenmaking te ondertekenen. Dit voorbehoud verplicht de promotor niet om tussen te komen in de kosten van onderhoud en/of herstelling van die muren en doet voor hem geen enkele verantwoordelijkheid ontstaan.

Op last van schadeloosstelling is de mede-eigendom verplicht de overeenkomsten mee te ondertekenen zo die nuttig of noodzakelijk zou zijn.

### **Afdeling 7: volmacht tot wijziging van de statuten**

De comparanten verklaren uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht te verlenen aan de heer BOLLEN Kevin, wonende te Diepenbeek, Varkensmarkt 42/02, en/of mevrouw WINKELS Hubertine, wonende te Genk, Vennestraat 210, en/of mejuffrouw RUTTEN Daniëlle, wonende te Kinrooi, Beekstraat 7, allen verbonden aan het notariaat HOUBEN, ieder met macht om afzonderlijk te handelen, om voor hen en in hun naam, over te gaan tot wijziging van onderhavige basisakte en reglementen.

### **Afdeling 8: eigendomsaanduiding**

Ingevolge de akte houdende een samenwerkingscontract, verleden door notarissen Herbert Houben en Danny Geerinckx te Genk op heden, voorafgaandelijk dezer, en ingevolge deze basisakte, is de heer JACOBS Josef, voornoemde grondeigenaar sub 2, eigenaar geworden van de volgende privaatieve kavels:

Het **appartement nr. B1L 0.5**, gelegen rechts op het gelijkvloers, verbonden aan vijfhonderd vierenvijftig/tienduizendsten (554/10.000sten) grondaandelen.

De **garage + berging nr. 'G2/BG'**, gelegen in de ondergrond, verbonden aan honderddertien/tienduizendsten (113/10.000sten) grondaandelen.

### **FISCALE VERKLARINGEN**

1- Artikelen 62 §2 en 73 van het BTW-wetboek werden voorgelezen.

Op vraag van de instrumenterende notaris heeft de NV IMMO CM verklaard BTW-belastingplichtige te zijn, ingeschreven onder het nummer 473.015.253.

De heer JACOBS Josef heeft verklaard geen BTW-belastingplichtige te zijn.

2- Artikel 203, 1° Wetboek Registratierechten, dat luidt: *"Ingeval van bewimpeling aangaande prijs en lasten of overeengekomen waarde is elk der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd."*, werd voorgelezen, en toelichting werd gegeven inzake de tekortschatting.

3- PRO FISCO worden de overgedragen grondaandelen geschat op VIERENTWINTIG DUIZEND HONDER EURO (24.100,00 EUR).

4- Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (50,00 EUR) op aangifte van ondergetekende notaris Herbert Houben.

### **Afdeling 9: slotverklaringen**

#### **Ontslag Hypotheekbewaarder**

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ONTSLAGEN van het nemen van de ambtshalve inschrijving uit welke hoofde ook.

#### **Waarmerkingen van de burgerlijke staat- identiteitsverklaring:**

De instrumenterende notaris bevestigt dat de verschijning en de vertegenwoordiging der rechtspersonen alsmede de identiteit der comparanten hem werd aangetoond met bewijskrachtige identiteitsbewijzen, dit conform de Notariswet.

Conform de Hypotheekwet bevestigt ondergetekende notaris de juistheid van de verschijning en de vertegenwoordiging der partijen-rechtspersonen aan de hand van de door deze wet opgelegde stukken.

De partijen of comparanten wiens rijksregisternummer vermeld werd in deze akte, hebben

hiertoe hun uitdrukkelijke toestemming verleend.

De comparanten verklaren tijdig een ontwerp van deze akte ontvangen te hebben, met name op 5 maart 2009.

Zij verklaren dit ontwerp grondig nagelezen te hebben en de notaris te ontslaan van de integrale voorlezing van deze akte.

- Kosten

De kosten van onderhavige statutenakte worden geschat op vijfduizend vierhonderd dertig euro (5.430,00 EUR) en zijn ten laste van elke privatieve kavel volgens hun aandeel in mede-eigendom en onverdeeldheid.

- Tegenstrijdigheid van belangen – onevenwichtige bedingen

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

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

### **WAARVAN AKTE**

Opgemaakt en verleden te Genk, op datum als voormeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten getekend, samen met ons, notaris.

### **VOLGEN DE HANDTEKENINGEN**

Geregistreerd vijftieng blad geen verzending te Genk, op 13-03-2009 boek 5/127 blad 29 vak 14. Ontvangen vijftieng euro (€ 25,00), getekend de e.a. inspecteur Joris Y.

Basisakte:

2009/304/0483/N

Geregistreerd vijftieng bladen, geen verzending.

Te Genk de 13/03/2009

Boek 5/127, blad 29, vak 14

Wijzigende Basisakte:

Geregistreerd vijf blad, geen verzending.

Te Genk op 01/12/2012

Boek 5/138, blad 73, vak 10

## **C- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

### **Hoofdstuk 1 – Vereniging van mede-eigenaars - Rechtspersoonlijkheid**

#### **Artikel 1:**

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

#### **Artikel 2:**

Zij draagt de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Cornelius I**", te Aarschot (Gelrode), Gelrodestraat 12-14-16.

Ze heeft haar zetel in het gebouw.

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

#### **Artikel 3:**

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

#### **Artikel 4:**

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

#### **Artikel 5:**

Overeenkomstig artikel 577-12 van het Burgerlijk Wetboek wordt de vereniging van mede-eigenaars slechts ontbonden:

- Van zodra de onverdeeldheid ophoudt te bestaan;
- Door een beslissing van de algemene vergadering;
- Door een ontbinding uitgesproken door de rechter.

De wijze van vereffening gebeurt zoals voorzien in artikel 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

### **Hoofdstuk 2 – Rechten en plichten van de mede-eigenaars**

#### **Artikel 6 :**

- a) Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement, binnen de grenzen bepaald door de wet, de basisakte en het reglement van mede-eigendom, en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere eigenaars en niets te doen wat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.
- b) Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en de plaatsen der andere eigenaars.
- c) Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met artikel acht.
- d) Niets wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het om privatieve delen gaat, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene

vergadering met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

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

e) Bestemming

1) Op het gelijkvloers zijn handelsuitbatingen toegelaten.

De appartementen op de verdiepingen zijn enkel bestemd tot privé-bewoning.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning 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.

2) De tuinen mogen enkel aangewend worden als siertuin. Het planten van hoogstammige bomen of struiken is verboden. Eventuele aanpassingen aan het gebruik of uitzicht van de tuinen, zijn slechts toegelaten indien deze onderworpen werden aan het advies van de algemene vergadering én deze de medebewoners van de residentie op generlei wijze kunnen storen.

Artikel 7 – Publiciteit:

Het is verboden, behoudens toelating van de algemene vergadering, publiciteit te voeren in het gebouw.

Het is de eigenaars verboden om publiciteit te voeren aan de hand van lichtreclame en/of borden, en deze te bevestigen aan de gemeenschappelijke gevels, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering. Het voeren van publiciteit aan de binnenkant van de ramen is voor de appartementen die voor een vrij beroep worden gebruikt toegelaten mits ze overeenstemt met de standing van het gebouw.

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

Artikel 8:

De wijzigingswerken aan de gemeenschappelijke delen met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen, zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Artikel 9:

Niets wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het om privatieve delen gaat, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Artikel 10:

a) Samenvoeging van twee of meerdere kavels toebehorende aan eenzelfde eigenaar is toegelaten, mits voorafgaandelijk beslissing van de algemene vergadering genomen met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Indien een of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

b) Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich hierover, alsook over de verdeling van de aan deze kavels verbonden aandelen uitspreken, met eenparige stemmen en middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 11: Verhuring.

De appartementen mogen slechts in huur gegeven worden aan betrouwbare, solvabele personen.



Dezelfde verplichting rust op de huurder in geval van onderhuur of overdracht van huur. De huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van mede-eigendom, de wijzigingen of toevoegingen die eraan zouden toegebracht worden en aan de beslissingen genomen door de algemene vergadering.

Hetzelfde geldt voor het reglement van interne orde.

De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurrisico's, van hun aansprakelijkheid tegenover de andere bewoners van het gebouw en tegenover de geburen.

De eigenaars zijn verplicht de syndicus onverwijld in te lichten over de verhuring en de datum van inwerkingtreding, alsook, in voorkomend geval, een kopie van de huurovereenkomst van hun kavels aan de syndicus te overhandigen.

Dezelfde regeling geldt, mutatis mutandis, ingeval een eigenaar een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning verleent.

### **Hoofdstuk 3 – Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten**

#### **Artikel 12:**

1/ Alle lasten, kosten en schulden van de gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de mede-eigenaars naar evenredigheid met de waarde van hun privatieve kavel, dit is volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen bepaald in de verdelingstabel opgenomen in dit reglement (totaal: 10.000/10.000).

2/ De lasten betreffende zaken die voorwerp zijn van een particulier genotsrecht worden gedragen door de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, volgens een verhoudingsbreuk waarvan:

- de teller gevormd wordt door de aandelen van elke privatieve kavel in de algemene mede-eigendom;

- de noemer gelijk is aan de som van de aandelen van alle betrokken privatieve kavels.

#### **3/ bijzondere verdeelsleutels:**

Volgende lasten zullen echter worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elke kavel hebben:

##### **- Garages**

Voor de kosten en lasten met betrekking tot de toegangspoort, de in- en uitrit, de doorrit, en de manoeuvreerruimtes, meer bepaald de kosten inzake aanleg, heraanleg, herstel, onderhoud en elektriciteitskosten, zullen enkel de eigenaars van de kavels van de ondergrondse garages bijdragen in deze kosten op basis van het nut, dus voor een gelijk deel oftewel ieder voor één/achttiende (1/18<sup>de</sup>).

##### **- Terrassen en/of balkons**

De kosten van onderhoud en herstelling van de terrassen en/of balkons (zelfs de gemene delen zoals de ruwbouw der borstweringen) vallen uitsluitend ten laste van de gebruikers, ieder individueel voor zijn rekening.

De overige zaken voorwerp van het **bijzonder gebruiksrecht 2.3.2** zoals supra vermeld onder Hoofdstuk II.B, afd. 2, zijn ten laste van de appartementen gelegen in de respectievelijke blokken 1R, 1L en 2, elk in verhouding en volgens grondslag tot zijn aandelen in de algemene mede-eigendom. De noemer van de breuk is voor elke blok telkens gelijk aan het totaal aantal tienduizendsten van de private kavels in deze blok gelegen.

Voor blok 1R zal de noemer van de breuk gelijk zijn aan tweeduizend tweehonderd zevenenzeventig (2.277).

Voor blok 1L zal de noemer van de breuk gelijk zijn aan tweeduizend zeshonderd drieënveertig (2.643).

Voor blok 2 zal de noemer van de breuk gelijk zijn aan tweeduizend vijfhonderd zevenennegentig (2.597).

De kosten van onderhoud en herstelling van de **vuilniskelders B1 en B2** tot slot vallen ten laste van de eigenaars van respectievelijk blok 1 en 2, met dien verstande dat zij per blok ieder zullen bijdragen in verhouding en volgens grondslag tot zijn aandelen in de algemene mede-

eigendom. De noemer van de breuk is voor elke blok telkens gelijk aan het totaal aantal tienduizendsten van de private kavels in deze blok gelegen.

Voor blok 1 zal de noemer van de breuk gelijk zijn aan vierduizend negenhonderd twintig (4.920).

Voor blok 2 zal de noemer van de breuk gelijk zijn aan tweeduizend vijfhonderd zevenennegentig (2.597).

**- kosten die gemeenschappelijk zijn voor residentie Cornelius I en II**

– conform beslissing van de algemene vergadering dd 18/05/2017.

De kosten die gemeenschappelijk zijn voor Cornelius I en II, dienen verdeeld te worden volgens lineaire verdeling 1/18<sup>de</sup> (= verdeelsleutel garages), vb septische put, onderhoud tuin, onderhoud en kleine herstellingen,...

Artikel 13:

De gemeenschappelijke lasten omvatten onder meer :

1. de vergoeding van de syndicus en de honoraria van de architect van het gebouw, wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt;
2. de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering;
3. de terugbetaling der verzekeringspremies die aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang;
4. alle kosten voor aansluiting op het distributienet van water en elektriciteit en/of gas tot aan de verschillende tellers;
5. in het algemeen: alle uitgaven, kosten en schulden voor het onderhoud van of in het belang van de gemeenschappelijke delen, of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 14:

De herstellingen en werken worden verdeeld in twee categorieën : dringende herstellingen en de overige niet-dringende herstellingen en werken.

- a) Voor de herstellingen van volkomen dringende aard zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enzovoort, heeft de syndicus volmacht om ze te laten uitvoeren, zonder hiervoor de toelating te vragen.
- b) De niet-dringende herstellingen en werken, zullen moeten gevraagd worden en zullen onderworpen worden aan een algemene vergadering.  
Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars, die met de terzake vereiste meerderheid der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel, dat aan hun beslissing wordt onderworpen.

Artikel 15:

De mede-eigenaars zullen door hun appartement doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan een lasthebber, wonende in de omgeving, lasthebber van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de syndicus derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

De mede-eigenaars zullen, zonder vergoeding, alle herstellingen aan de gemeenschappelijke delen moeten dragen, waartoe zal worden besloten volgens de voornoemde voorschriften.

Artikel 16:

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke privatieve eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

Artikel 17:

Er bestaan individuele tellers voor elektriciteit, gas en water voor elk appartement. Het individueel gebruik van deze tellers valt ten laste van elke gebruiker. Daarnaast kunnen er gemeenschappelijke tellers zijn voor elektriciteit en water bestemd voor gemeenschappelijk gebruik. Indien de installatie gemeenschappelijk is, wordt het individueel gebruik van koud en warm water, gas en elektriciteit door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd.

Artikel 18:

De aansprakelijkheid over het gebouw (artikels 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed, worden verdeeld overeenkomstig de formule van de mede-eigendom voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken. Dit onverminderd het verhaal, dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen diegene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, zowel derde persoon als mede-eigenaar.

Artikel 19:

In geval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Artikel 20:

In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden terzake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door iedere eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel.

Artikel 20bis:

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 gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend. 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 kapitaalinzet aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

#### **Hoofdstuk 4 – Overdracht van een kavel**

Artikel 21:

§ 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 § 5, tweede en derde lid;
- 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 uittredende mede-eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

**§ 2.** Ingeval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder de levenden of in geval van eigendomsoverdracht 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 voor 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 voor 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 voor 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 voor 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 het 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 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 577-6, § 1, tweede lid.

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

**§ 5.** In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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 uittreedende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11, §§ 1 tot 3 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 uittreedende 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 uittreedende mede-eigenaar betalen.

## **Hoofdstuk 5: Verzekering en heropbouw**

### **Artikel 22:**

De verzekering zowel van de privatieve zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van de gemeenschappelijke zaken, zal voor alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de syndicus, tegen brand, tegen bliksem en storm, tegen ontploffing veroorzaakt door elektriciteit of gas, het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van huurgelden, alsook tegen waterschade, dit alles bij de verzekeringsmaatschappijen en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De burgerlijke aansprakelijkheid van elke eigenaar of gebruiker van de privatieve kavels wordt verzekerd door een polis voor de vereniging van de mede-eigenaars onderschreven tegen schade veroorzaakt uit hoofde van het complex of van het personeel van de mede-eigendom. De syndicus zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premies vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de mede-eigendom.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun gevraagd wordt, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hiervan zal de syndicus deze, van rechtswege en zonder aanmaning, in hun plaats kunnen tekenen.

### **Artikel 23:**

Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen, op zijn kosten.

#### Artikel 24:

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door een der mede-eigenaars of uit hoofde van om het even welke persoonlijke reden van een der mede-eigenaars, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

#### Artikel 25:

In geval van ramp, zullen de krachtens de polis uitgekeerde vergoedingen door de syndicus, voor rekening van de vereniging van de mede-eigenaars geïnd worden, in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de vergadering, met de last deze bij de bank of elders neer te leggen in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers hun terzake door de wetten verleend; en dit beding zal hun geen enkel nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

#### Artikel 26:

Het gebruik van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

- a) Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de syndicus, mits goedkeuring door de algemene vergadering met een meerderheid van vier vijfde der stemmen, de vergoeding aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.
  - indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de syndicus de aanvulling innen ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen diegene die, uit hoofde van de herbouwing, een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.
  - indien de vergoeding de uitgaven van de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging der mede-eigenaars.

- b) Indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden op basis van de oorspronkelijke plannen, indien de algemene vergadering der mede-eigenaars hiertoe beslist met eenparigheid van stemmen.

In geval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het tekort ten laste van de mede-eigenaars vallen, in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die deze aanvulling zal bepaald hebben.

Intussen lopen de wettelijke intresten van rechtswege en zonder aanmaning, vanaf de vervalddag.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en ieder behoudt zijn privatieve delen.

De gemeenschappelijke delen zullen verdeeld of openbaar verkocht worden; de vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen dan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respectievelijke rechten in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

In dat geval zal de algemene vergadering eveneens de beslissing nemen tot ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars, vast te stellen bij notariële akte.

#### Artikel 27:

- a) Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun toekomen deze op hun kosten te verzekeren; zij zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch met de last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars zullen dienen tussen te komen in het voorschot van de gebeurlijke kosten van de verfraaiingen.
- b) De eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen, op voorwaarde hiervan alle lasten en premies te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot

der vergoeding, die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en alleen hierover vrij kunnen beschikken.

## **Hoofdstuk 6: rechtsvorderingen**

### **Artikel 28:**

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.

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

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de 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.

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

2. 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.

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

3. Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van onderhavig reglement of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig artikel 577-10 § 4, tweede lid, 2° van het Burgerlijk Wetboek en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

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 kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige 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 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:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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 beslissingen neemt.

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

De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, 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 eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.



## **D- REGLEMENT VAN INTERNE ORDE**

### **Hoofdstuk 1 – Algemene bepalingen:**

#### **Artikel 1 - vormvereisten:**

De statuten van het gebouw worden aangevuld met een reglement van interne orde hetwelk bij onderhandse akte opgesteld 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 577-7, § 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.

#### **Artikel 2 - Kennisgeving en tegenwerpelijheid:**

Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

Het reglement van interne orde wordt tevens voorgelegd op de eerstvolgende algemene vergadering na de opstelling.

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

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

De bepalingen van het reglement van interne orde zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergaderingen tegenwerpelijk zijn.

De eigenaar-verhuurders zijn verplicht hun huurders kennis te geven van de statuten, en van onderhavig reglement van orde in het bijzonder.

Elke eigenaar die zijn appartement verhuurt, moet een exemplaar van het reglement van interne orde aan de huurder overhandigen en deze laten ondertekenen voor ontvangst, zoals hij steeds kan aantonen dat de huurder het reglement heeft ontvangen. De eigenaar-verhuurders zijn aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Het reglement is bindend voor alle mede-eigenaars, huurders en bezoekers en voor ieder die op het gebouw, of een deel ervan, enig recht van welke aard ook heeft.

Het reglement van interne orde is niet beperkend noch uitsluitend en kan ten allen tijde veranderd worden door de beslissing van de algemene vergadering. Systematische overtreders van het reglement zullen door de algemene vergadering ter verantwoording worden geroepen.

### **Hoofdstuk 2 – Organen van de vereniging van mede-eigenaars:**

#### **Artikel 3 - Organen van de vereniging van mede-eigenaars:**

##### **A. De algemene vergadering.**

1. Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.  
Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is

slechts mogelijk binnen de perken door de wet bepaald.

De algemene vergadering heeft het bedrag overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 1°, c) van het Burgerlijk Wetboek vastgelegd op tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) – conform beslissing van de algemene vergadering dd 16/03/2016.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de laatste vijftien dagen van de maand maart. – conform beslissing van de algemene vergadering dd 12/08/2010.

2. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld punt 1. vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld punt 1. bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

3. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van

een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

4. De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.  
Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.  
Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.
5. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.  
De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.  
De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.
6. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.  
Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.  
Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.  
De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.  
Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.  
Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.  
Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.  
De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.  
Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

7. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstreekte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.**

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De algemene vergadering beslist **bij meerderheid van twee/ derde van de stemmen :**

- a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, §1 1/1 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4° van het Burgerlijk Wetboek;
- c. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° van het Burgerlijk Wetboek, bedoelde daden;
- d. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist **bij meerderheid van vier / vijfden van de stemmen:**

- a. over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen; dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.
- f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- g. over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
- h. over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de hierna vermelde bepalingen.

De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen** van alle mede-eigenaars over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van

beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is. Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

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

8. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici. Als één van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

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

- 1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;
- 2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 12 van het Burgerlijk Wetboek.

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

## B. De syndicus.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering. Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.

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

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

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

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Tevens zal de syndicus op eigen verantwoordelijkheid ertoe gehouden zijn de benoeming te laten opnemen in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- b. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- c. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- d. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.
- e. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 van het Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- f. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.

De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke

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

voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

q. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten, onderhavig reglement of door de algemene vergadering toevertrouwd.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals hiervoor omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de syndicus en de mede-eigenaars. De mede-eigenaars blijven steeds verantwoordelijk voor hun huurders alsmede voor elke gebeurlijke bewoner, onder meer voor de betaling van de herstelling van alle schade door hen berokkend aan de gemeenschappelijke delen.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

De opdracht van de syndicus is een inspanningsverbintenis, geen resultaatsverbintenis.

De syndicus ontvangt een vergoeding, conform de goedgekeurde syndicusovereenkomst.

De prestaties door de syndicus geleverd in het kader van zijn gewone taken worden vergoed aan het bestaande ereloon en tegen de voorwaarden zoals vermeld in de syndicusovereenkomst.

De syndicus rekent zijn vergoeding maandelijks ondeelbaar aan. Deze vergoeding is betaalbaar bij het begin van iedere periode.

De prestaties door de syndicus geleverd in het kader van zijn aanvullende taken worden driemaandelijks aangerekend krachtens het tarief dat voorkomt in de bijlage van onderhavige overeenkomst. Het tarief van de aanvullende taken is jaarlijks (01/01) aanpasbaar.

Tenzij de wet anders zou bepalen, worden de erelonen jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, volgens volgende formule:

$$\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Aanvangsindexcijfer}}$$

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen (basis 2004) van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst in werking treedt.

Het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van de maand december die de maand januari, in dewelke de indexering wordt doorgevoerd, voorafgaat.

### C. De raad van mede-eigendom.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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



en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

#### D. De commissaris van de rekeningen – het college inzake commissarissen van de rekeningen.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleert.

De commissaris van de rekeningen of het college inzake commissarissen van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen of het college zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen. Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

### **Hoofdstuk 3 – Diverse bepalingen**

#### Artikel 4 – Geschillen:

Bij geschillen omtrent de uitvoering of de uitlegging van de statuten van het gebouw, het reglement van interne orde en zijn aanvullingen, alsook de notulen van de algemene vergadering, beslist de rechter van de ligging van het goed.

#### Artikel 5 – Kosten:

In de kosten van de basisakte en haar bijlagen dragen de eigenaars bij voor een gelijk bedrag per appartement.

#### Artikel 6 - Woonplaats:

Tenzij een eigenaar woonplaats in het gerechtelijk arrondissement van de ligging van het goed heeft gekozen, en dit aan de syndicus heeft betekend, worden de eigenaars geacht woonplaats te hebben gekozen in het appartementsgebouw.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel, onverwijld ter kennis van de syndicus – cfr. Art. 577-10 § 1/1.

#### Artikel 7 – Postinterventiedossier:

De mede-eigenaars vertrouwen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van de bouwwerken in gedwongen mede-eigendom, toe aan de syndicus. Het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw zal worden bewaard en bijgehouden op het kantoor van de syndicus, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. Bij overdracht van een privaat, beperkt de verplichting tot overdracht van het postinterventiedossier zich dan ook tot de gedeelten die betrekking hebben op de overgedragen privaatieve delen.

#### Artikel 8 – Schadebeding; aanmaningskosten bij achterstallen mede-eigenaar:

Aan de hand van een begroting worden de maandelijkse bijdragen bepaald. Deze dienen tussen de 1ste en de 10de dag van de maand betaald te worden op de zichtrekening op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Indien de syndicus een extra geldopvraging moet doen naar aanleiding van onverwachte kosten, dienen deze tevens binnen de gestelde periode betaald te worden op de zichtrekening van de vereniging van mede-eigenaars.

Indien een mede-eigenaar zich niet houdt aan deze regeling, zal de syndicus de volgende stappen ondernemen:

- Eerste herinnering met gewone brief/email + aanmaningskost van 10% op het openstaande saldo – extra betalingstermijn van 10 dagen: indien openstaande saldo hoger is dan 150,00 euro
- Tweede herinnering met gewone brief/email + aanmaningskost van 10% op het openstaande saldo – extra betalingstermijn van 10 dagen: indien openstaande saldo niet werd betaald na eerste herinnering
- Derde herinnering per aangetekend schrijven 10% op het openstaande saldo – extra betalingstermijn van 10 dagen: indien openstaande saldo niet werd betaald na tweede herinnering
- Indien de mede-eigenaar dan nog steeds niet betaalt en indien het openstaande saldo hoger is dan 500,00 euro, zullen de achterstanden via gerechtelijke weg gevorderd worden. Het dossier wordt dan overgemaakt aan een raadsheer voor invordering. Alle kosten hangende aan deze procedure komen ten laste van de betreffende mede-eigenaar.

#### **Hoofdstuk 4 – Huishoudelijke regels**

##### Artikel 9 - het geven van opdrachten:

Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, dient men steeds de **syndicus** op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven.

Bij persoonlijke ingreep, slechts wegens hoogdringendheid, dient de syndicus daarvan ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden.

Anderzijds is het niet wenselijk privé-opmerkingen, die geen betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheid geen enkele bevoegdheid.

De bewoners die geen eigenaar zijn van hun kavel dienen, voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte te stellen.

De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen.

##### Artikel 10 – defecten of herstellingen:

Voor allerhande kleine herstellingen, die niet direct kunnen gecatalogeerd worden onder de rubrieken die voorafgaan, kan men steeds beroep doen op de syndicus. Hij zal instaan voor de uitvoering, via geregistreerde onderaannemers, alwaar hij, voor de door hem beheerde residenties, een voorkeursregime geniet.

##### Artikel 11 – ramen - terrassen:

De mede-eigenaars/bewoners van het gebouw zullen in geen geval aan de ramen of de terrassen reclame, wasgoed, of welke andere voorwerpen ook, aanbrenen.

Het is verboden broodkorsten, etensresten, vuurwerk, afval of andere zaken van de terrassen of uit de ramen naar beneden te werpen en kleden, lopers, bezems etc buiten de balkons en galerijen schoon te maken.

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. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

Voorgaande bepaling is niet van toepassing op de promotor zolang niet alle panden verkocht zijn.

Op de gevels mogen geen andere voorwerp (schotelantennes, ontvangers, toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie,...) aangebracht worden, die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de algemene vergadering en mits deze algemeen wordt gesteld voor de gehele gemeenschap.

#### Artikel 12: Zonnewering:

Eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor vliegenramen, rolluiken en/of zonneblinden.

Zonneluifels, screens, voorzetrolluiken en overkappingen zijn verboden.

Eigenaar appartement B2 0.10 heeft goedkeuring ontvangen voor het plaatsen van voorzetrolluiken aan de voorzijde van het appartement – conform beslissing van de algemene vergadering dd 18/05/2017.

Zo deze zouden toegelaten worden, kan op eenvoudig verzoek bij de syndicus documentatie van verschillende typen bekomen worden in verschillende prijsklassen. De definitieve en bindende keuze voor alle eigenaars en gebruikers, wordt bepaald door de algemene vergadering.

#### Artikel 13 – energiebesparende- en andere installaties:

Zonnepanelen, warmtepompen, warmteboilers of toestellen voor het omzetten van zon- of windenergie of de vereiste leidingen voor dergelijke toestellen, worden niet op het dak of gevels geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Het is verboden airco-installaties te plaatsen in de privaatieve kavels, zonder dat hiervoor voorafgaandelijk aan de plaatsing, toestemming werd bekomen van de algemene vergadering.

Indien goedkeuring van de algemene vergadering werd ontvangen, dient men bij de plaatsing rekening te houden met de eventuele voorwaarden voor plaatsing zoals opgelegd door de algemene vergadering.

Voor alle andere voornoemde installaties die in de privaatieve kavels worden geplaatst en waarvan de noodzakelijke leidingen in de gemeenschappelijke delen dienen te worden geplaatst, zoals zijnde een gemeenschappelijke schacht, geldt dat toestemming dient te worden bekomen van de algemene vergadering en dit voorafgaandelijk aan de plaatsing ervan.

Zelfs mits goedkeuring van de algemene vergadering voor de plaatsing van voornoemde installaties, mogen deze geen geluidshinder veroorzaken. De VLAREM II-regelgeving geeft richtwaarden voor woongebieden in Vlaanderen die, bij overschrijding, worden beschouwd als "hinderlijk": 45 dB overdag, 40 dB 's avonds en 35 dB 's nachts.

Indien toestemming bekomen wordt voor het plaatsen van zonnepanelen, zal de schade en de daaruit voortkomende kosten aan het dak, veroorzaakt door de zonnepanelen, alleen dienen gedragen te worden door de mede-eigenaar die de zonnepanelen heeft laten plaatsen.

Bij het niet naleven van deze voorwaarden, behoudt de algemene vergadering het recht de verwijdering van de betreffende installatie af te dwingen.

#### Artikel 14 – Dak en terrassen:

De personen die het gebruik zouden hebben van een dakterras zullen zich moeten onthouden van alle daden of activiteiten die schade aan het dak zouden kunnen toebrengen.

Het is verboden houtskool BBQ te houden op de terrassen alsook de opslag van een grote hoeveelheid water.

Het dak is belast met een erfdiensbaarheid ten voordele van de privatieve kavels die over een terras beschikken.

De terrassen zijn belast, zo in het voordeel van de privatieve kavels in het gebouw, als in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdiensbaarheid van doorgang voor het gebruik van de verhuisbalken en voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke delen, van het gebouw.

De verkrijgers van de terrassen zullen ten allen tijde moeten instaan voor het onderhoud van het terras. De bekleding van de terrassen is privaat en bijgevolg ook de kosten voor onderhoud, evenals de eventuele vernieuwing hiervan. Voor het overige zijn de terrassen (ruwbouw) gemeenschappelijk. Alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen zijn bijgevolg lastens de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privaat.

Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Elkeen van de mede-eigenaars heeft de verplichting om de aflopen van zijn terrassen en balkons te onderhouden teneinde voor een normale afloop der waters te zorgen.

De niet privatieve gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van verhuizing, noodzaak of ramp.

#### Artikel 15 – gevels:

Antennes, ontvangers of parabolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of gevels geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

#### Artikel 16 - Lichtreclame en publiciteit:

Er zal geen enkele lichtreclame of publiciteit geduld worden aan de gevels noch aan de ramen van het gebouw.

Wanden en/of plafonds in de gemeenschappelijke ruimten mogen niet gebruikt worden voor het aanbrengen van aanplakbiljetten, reclameborden en aankondigingen of het ophangen van schilderijen, decoraties of andere voorwerpen. Tenzij met goedkeuring van de Algemene Vergadering.

#### Artikel 17 – Naamplaten, brievenbussen en aanplakbrieven:

Ingeval van te koop- of te huurstelling van een kavel, zullen aanplakbrieven ter zake kunnen aangebracht worden aan de ramen van de betrokken kavel, indien ze beantwoorden aan een eenvormig model dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, nl. op de gevel van de gelijkvloerse verdieping, vlak naast de algemene inkom, of op de inkomdeur en de zijpanelen ervan, zal het eveneens toegelaten zijn dergelijke aanplakbrieven aan te brengen. In dit laatste geval behoudt de syndicus zich echter het recht voor de afmetingen van de aanplakbrieven vast te stellen, en de plaats te bepalen waar zij aangebracht zullen mogen worden.

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, bij de belinstallatie en de garages. De syndicus waakt hierover.

Wie geen reclame wenst te ontvangen, dient bij het gemeentebestuur een sticker af te halen. Voor onbewoonde kavels zal de eigenaar gevraagd worden de brievenbussen post-onklaar te maken.

#### Artikel 18 - Esthetisch uitzicht:

Er moet voorkomen worden dat het uitzicht van de buitengevels en de gemeenschappelijke delen, door persoonlijke ingrepen van de individuele bewoners, geschaad zou worden.

Concreet betekent dit het verbod tot het plaatsen van reclameborden, kentekens, aanplakbrieven en andere voorwerpen aan vensters en balkons, in de gemeenschappelijke hal

en trapzaal. Ook kinderwagens en rijwielen worden niet toegelaten in de inkomhal. Op van buiten uit zichtbare delen mogen geen wasgoed of andere voorwerpen gehangen worden.

#### Artikel 19: Geluidshinder:

Dit reglement van orde bevat verschillende bepalingen i.v.m. het in stand houden van de rust in het gebouw, in bijzonderheid 's nachts met name vanaf 22u00.

De eigenaars en/of gebruikers van de kavels dienen er zorg voor te dragen geen hinderlijke contact- of trillingsgeluiden te veroorzaken, en het plaatselijk politiereglement in acht te nemen. Men mag echter niet nalaten volgende wenken, die specifiek in een residentieel gebouw van belang zijn in acht te nemen.

##### 1/ Deuren

Het sluiten van deuren (privé-ingang deur op de overloop) kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door de weergalming in de ruimte van de trapzaal. Te dien einde is het verboden om tijdens de nachturen de deuren dicht te trekken, doe ze met gebruik van de sleutel in het slot.

Gebruikers dienen steeds de centrale inkomdeur af te sluiten na elk gebruik. Ook indien maar even naar buiten gegaan wordt (bijvoorbeeld naar de garage of tuin) dient de deur in het slot getrokken te worden. Indien de deur opengehouden wordt om bijvoorbeeld iets in of uit te laden, dient er steeds iemand bij de deur te blijven om te verhinderen dat iemand ongecontroleerd het gebouw betreedt.

##### 2/ Boven elkaar liggende kavels

Zelfs in gebouwen met een zeer goede geluidsisolatie kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden. Inzonderheid het lawaai van hakken op parket- en tegelvloeren of van ravottende kinderen, kan vrij hinderlijk overkomen voor de onderwonenden.

Een vloerkleed in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn (speelkamer e.d.).

Nota: Er wordt op gewezen dat in vele gevallen waar lawaaihinder oorzaak is van ergernis, diegene die het lawaai veroorzaakt, zich niet bewust is van het veroorzaken van deze hinder. Een beleefd geformuleerde opmerking van degene die de hinder ondervindt kan in vele gevallen dan ook de beste oplossing zijn om alle ergernis weg te nemen.

Uiteraard dienen steeds zekere toleranties in acht genomen, want zelfs met de beste voorzorgsmaatregelen is lawaai niet volledig te vermijden, net zomin in een appartementsgebouw als in ander woonvormen.

##### 3/ Radio, T.V., Klankinstallaties, Machines, alarminstallaties

Afzonderlijk wordt hier vermeld dat het geluid van radio, T.V., en andere klankinstallaties in de avonden gedempt dient te worden. Het is de gebruikers verboden de klankkasten op minder dan 10 cm. van de wanden, vloeren of zoldering te plaatsen.

Uiteraard is het gebruik van niet-ontstoorde elektrische motoren zoals boormachines, slijpmachines, wasmachines, droogkasten e.d., verboden, evenals elk gebruik van machines tijdens de avond & nacht (22.00 tot 8.00 uur). - De telefoonschel steeds op het minimum volume regelen a.u.b.

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

##### 4/ Enkel het gebruik van droogkasten die voorzien zijn van een condensator is toegelaten.

#### Artikel 20 – Overlast:

Indien andere dan normale woonactiviteiten in een pand worden uitgeoefend, dient de eigenaar en/of de gebruiker voorafgaandelijk alle gepaste maatregelen te treffen teneinde de andere bewoners van het gebouw niet te hinderen.

De gemeenschap kan ter zake een bijkomende financiële tussenkomst opleggen i.v.m. onderhoud van de inkomhal, de trappen, het gebruik van de lift... (dit te enuntiatieven titel). De eigenaars van de privatieve kavels blijven altijd verantwoordelijk t.o.v. de andere mede-eigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere gebruikers van de kavel.

#### Artikel 21 – Werkzaamheden:

Het is gebruikers verboden tussen 20.00 uur en 8.00 uur, alsmede op zon- en erkende feestdagen, werkzaamheden te (laten) verrichten aan de bouwconstructie, die hoorbaar en hinderlijk zijn voor de overige bewoners. Dit behoudens noodzakelijke interventies om verdere schade of gevaar te voorkomen zoals bij lekkage of panne.

Werkzaamheden die veel geluid produceren dienen op voorhand aangekondigd te worden.

#### Artikel 22 - Toegang tot de privatieve kavels:

Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaat pand ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of andere privatieve kavels of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden.

Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen ten allen tijde zal kunnen uitvoeren.

Indien dergelijke maatregelen niet overeengekomen werden, en in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar of bewoner de syndicus het recht, de toegang tot zijn privatieve kavel te forceren met het oog op het treffen van de nodige schikkingen. In dergelijk geval doet de syndicus zich vergezellen van een gerechtsdeurwaarder of politieagent die op kosten van de betrokken mede-eigenaar of bewoner een proces-verbaal opstelt van de omstandigheden welke de toegang tot de privatieve kavel nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

Indien het nodig is dient iedere mede-eigenaar, op elk ogenblik, vrije toegang tot zijn privatieve kavel te verschaffen, om de toegang tot de noodladders of -trappen mogelijk te maken. In dit opzicht zijn de terrassen en/of balkons, zelfs de privatieve, belast met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van alle gebruikers van het gebouw; dit teneinde toegang te kunnen hebben tot de brandtrappen om in geval van nood, tot ontruiming van het gebouw, of tot de nodige herstellings- en onderhoudswerken, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen, te kunnen overgaan.

Het is dan ook verboden om welke voorwerpen ook op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de uitoefening van dit recht van doorgang.

#### Artikel 23 – binnenkoeren en :

##### Bijzondere regeling in verband met de gemeenschappelijke (dak)tuin

- de daktuin die de ondergrondse verdieping bedekt is gemeenschappelijk, en het gebruik ervan is aan de volgende voorwaarden onderworpen welke strikt dienen te worden nageleefd:

De stijl en het uitzicht van de tuin als dak- en stadstuin dienen gerespecteerd te worden. Dit wil zeggen dat er geen objecten gestald of geplaatst zullen worden die niet in een stadstuin passen, te weten, vuilbakken, fietsen, moto's, bromfietsen, voertuigen etc. Evenzo zijn verboden: tuinstoelen en -tafel, kinderspeelgoed en dergelijke. Evenwel kan de algemene vergadering, beslissend met gewone meerderheid, beslissen om er banken in te installeren.

- de gemeenschap staat in voor de kosten van aanleg, onderhoud en herstelling van de tuin. Het onderhoud zal regelmatig en volgens de regels van de kunst gebeuren. Als tuin wordt aanzien, alles wat boven de waterdichte bedekking van het dak aangebracht is en werd.

De bewoners van privatieve kavels die het genot hebben van een koer of tuin zullen voor het onderhoud en de herstelling ervan instaan.

Alle kosten van (her)aanleg en onderhoud van deze tuinen zijn ten laste van de kavel die er het uitsluitend genot en gebruik van heeft.

Elke eigenaar of bewoner die gebruik maakt van zijn/haar afgesloten tuin(tje) op zulke wijze dat daardoor schade berokkend wordt aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privatieve

delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door dit gebruik.

#### Artikel 24 – netheid:

Het is verboden voorwerpen door de ramen of van de balkons te werpen, of via deze tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken enz. uit te schudden. Deze maatregel is begrijpelijk als men bedenkt dat de onderwonenden hiervan grote hinder kunnen ondervinden en gezien de gevaren voor de voorbijgangers op de straat en binnenkoer.

De eigenaars mogen in de gemene delen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Er wordt bij alle gebruikers aangedrongen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhall achter te laten.

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

Het is de eigenaars, gebruikers of bewoners der privatieve kavels ten allen tijde verboden enig voorwerp achter te laten in de meterruimtes.

#### Artikel 25 – huisvuil:

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie.

Vuilniskelder B1 en B2: De eigenaars, bewoners en/of gebruikers der privatieve kavels, mogen de vuilniskelders gebruiken voor het stallen van vuilniscontainers of het bewaren van gesloten vuilniszakken.

De gebruikers dienen zich te schikken naar de sorteringsreglementen en –voorwaarden opgelegd door de bevoegde overheden.

Er mogen in de vuilniskelders in geen geval gevaarlijke of brandbare stoffen achtergelaten worden.

Vuilbakken die vooraan geplaatst werden dienen dezelfde dag na het leegmaken door de ophaaldienst terug weg gehaald te worden om geurhinder voor de eigenaars/huurders van de gelijkvloerse appartementen te vermijden.

Huisvuil dient in goed afgesloten vuilniszakken in de daarvoor bestemde container(s) te worden geplaatst. Vuilbakken dienen steeds binnen bewaard te worden. Het is verboden deze te stallen op terrassen of tuinen.

Het verwijderen van "groot huisvuil" (apparaten – meubels - e.d.) behoort niet tot de opdracht van de syndicus. De betrokken bewoner moet zelf (laten) instaan voor de afvoer ervan (al dan niet via de gemeentelijke reinigingsdienst).

#### Artikel 26 - Sanitaire leidingen:

##### 1/ Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van W.C.'s, gootstenen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om faecaliën en vuil water af te voeren.

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door:

- doorspoelen van papier, enkel toiletpapier, in beperkte hoeveelheden, kan door de W.C.-leidingen verwerkt worden;
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers;
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten, zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet, e.d.;
- ingieten van bijtende producten.

Bedenk dat het buiten gebruik raken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge een verkeerd gebruik, zware gevolgen heeft.

De herstellingswerken kunnen van lange duur zijn, tijdens dewelke uw mede-gebruikers en uzelf van het comfort van deze voorzieningen geen gebruik meer kunnen maken. Daarnaast zijn dergelijke herstellingswerken gewoonlijk vrij duur en hinderlijk.

**VOORKOMEN IS BETER DAN GENEZEN !**

## 2/ Toevoerleidingen

Elke gebruiker is gehouden in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele tussenmeters, kranen, e.d.

Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het waterbedelingsbedrijf (o.a. nooit een aansluiting op een mengkraan). Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding!

### Artikel 27 – Veiligheid:

Via de parlofoon, videofoon en elektrisch slot, mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich aan u bekend maken en u ook bekend zijn.

Elke gemeenschappelijke ruimte dient te alle tijden toegankelijk te zijn.

Eveneens is het verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt, o.a. brandhaspels, tellers, enz. persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen.

### Artikel 28 - Garages, parkings & autostaanplaatsen, fietsen:

➤ In de kelderverdiepingen mogen:

a) in geen geval toiletten of andere sanitaire installaties ondergebracht worden, behalve indien er bijzonder voorzieningen getroffen worden voor de afvoer;

b) hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten worden gestapeld;

c) het gebruik van de garages wordt beheerd door volgende bepalingen :

- ze mogen enkel tot parking dienen voor voertuigen
- deze voertuigen mogen wat betreft hun afmetingen de afgebakende grenzen niet overschrijden.
- Het parkeren van voertuigen is verplicht op de daartoe aangeduide plaats.
- Na 22u00 moeten de garagepoorten met de minste lawaaihinder gesloten worden.
- In het kader van de algemene veiligheid binnen de residentie, dient de garagepoort steeds gesloten te zijn – conform beslissing van de algemene vergadering dd 18/05/2017.
- het is verboden te parkeren in de inrit, in de gangen of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren, dewelke alle behoren tot de gemeenschappelijke delen;
- het voertuig dat buiten rijdt heeft steeds voorrang op het binnenrijdend voertuig.
- in geen geval auto's met gasinstallaties gestationeerd worden.

De gemeenschap van de eigenaars is niet verantwoordelijk voor de schade welke aan de voertuigen mocht aangericht worden. De mede-eigenaars wijzen alle verantwoordelijkheid af voor de vorstschade of andere gebeurlijke schade berokkend door het weder tengevolge van het ontbreken van verwarming in de garage. Ieder eigenaar dient zelf alle voorzorgen te nemen.

De eigenaars, huurders of andere gebruikers zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan voertuigen toebehorend aan derden, hetzij aan het gebouw, hetzij aan personen wie het ook mogen wezen.

De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke ruimte gebruik maken overeenkomstig de bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun mede-gebruikers.

Het is derhalve verboden:

- Te parkeren buiten de daartoe voorziene parkeerplaatsen; er kinderen te laten spelen of dieren te laten rondlopen;
- De motoren nutteloos te laten draaien; alle nutteloze ontsnapping en verbranding van olie of benzine dient te worden vermeden;
- Met fietsen, moto's enzovoort rond te rijden;
- kinderen in de ondergrond te laten spelen;
- in de ondergrond te roken of er lucifers, petroleum- en benzinelampen of andere lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken;
- er enig werk uit te voeren of te laten uitvoeren door werklieden en er materialen allerhande te plaatsen;
- auto's te wassen in de ondergrond;



- gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen, alsook van een vrije uitlaatbuis op de inrit en in de gangen. In afwijking van het voorgaande, zullen in de gesloten parkeerplaatsen wel fietsen, moto's en ongevaarlijk materiaal mogen worden geplaatst;
- sigarettenpeuken mogen niet gedeponerd worden in de roosters van de afvoer thv de inrit voor de garage, alsook niet op de inrit parkeergarage – conform beslissing van de algemene vergadering dd 22/03/2018.
- Verfresten te deponeren in de afvoerputjes, om verstoppingen te vermijden – conform beslissing van de algemene vergadering dd 22/03/2018.
- Het is ten strengste verboden onnodig te toeteren. Het 's nachts stallen van de voertuigen zal zodanig moeten geschieden dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt.

De eigenaars zijn verplicht hun privaatief in een onberispelijke staat van zindelijkheid te onderhouden. Bij gebrek hiervan zal de syndicus het privaatief mogen doen reinigen op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar.

Indien de eigenaar van een parkeerplaats of gesloten garage elektrische toestellen aansluit op het net, dient hij zijn parkeerplaats of garage op zijn kosten te voorzien van een tussenmeter. Tenzij hij met de syndicus van het gebouw een forfaitaire vergoedingsregeling uit kan werken voor het verbruik.

De door deze eigenaar te betalen verbruikskosten maken deel uit van de gemeenschappelijke inkomsten.

De gemeenschap heeft het recht in en rond de garage elke vorm van toezicht uit te oefenen op de exploitatie en het onderhoud ervan.

Op het hele grondgebied, voorwerp van onderhavige basisakte, geldt een snelheidsbeperking "stapvoets en voorzichtig".

➤ Fietsenstalling:

De eigenaars, bewoners en/of gebruikers der privaatieve kavels, mogen de fietsenstalling enkel gebruiken voor het stallen van rijtuigen op luchtbanden bestemd voor het vervoer van personen (volwassen personen en/of kinderen).

Het is te allen tijde verboden in fietsenstallingen rijtuigen voorzien van een verbrandingsmotor, aanhangwagens, zijspannen en andere zaken te laten staan, zelfs tijdelijk.

De rust en veiligheid van de bewoners van het gebouw dient door de gebruikers van de fietsenstalling gewaarborgd te blijven. Het zal aldus onder meer te allen tijde verboden zijn gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen.

Artikel 29 – Huisdieren:

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid huisdieren mogen houden.

Indien huisdieren in de privaatieve kavels worden gedoogd, kan het houden van een huisdier alsnog worden verboden omdat:

- het dier geluids-, geur- of andere hinder veroorzaakt of gevaarlijk is
- het appartement er niet voor geschikt is, bv. een grote hond in een klein appartement
- er in dit appartementsgebouw gewoonweg een verbod bestaat

Artikel 30 - Schilderen:

De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijke delen dienen steeds gemeenschappelijk te gebeuren.

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de ramen, leuninggen, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus. Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

Artikel 31 - Handel, vrij beroep:

Op de verdiepingen is elke handelsuitbating verboden.

Op het gelijkvloers zijn handelsuitbatingen toegelaten met uitzondering van: (tenzij mits

unanieme schriftelijke toestemming van de algemene vergadering van aandeelhouders).

- activiteiten in verband met de horeca of amusementssector;
- ongezonde, gevaarlijke of hinderlijke inrichtingen;
- inrichtingen voor ontsmetting of bewaarplaats van ontvlambare, gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke stoffen (behalve drogisterij of apotheek).

Zijn eveneens verboden: alle bedrijvigheden die niet stroken met de standing van het gebouw, met de goede zeden of die lawaai- en reukhinder kunnen veroorzaken. Zijn eveneens verboden: dierenhandel en alles wat betrekking heeft op uitvaartverzorging.

Terzake zal de eigenaar zich volledig dienen te schikken naar het decreet ruimtelijke ordening en meer in het bijzonder omtrent eventuele bestemmingswijzigingen van wonen naar een handelsbestemming.

De andere privatieve delen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen. Het is toegelaten er een vrij beroep in uit te oefenen in zover dit overeenkomt met de standing van het complex, in zover dit geen verhandeling vergt van koopwaren of gebruik van machines, in zover het aantal bedienden de drie niet overtreft en in zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften. De uitoefening van het beroep mag in geen geval hinderlijk zijn voor de bewoners.

Geneesheren mogen hun beroep in de gebouwen niet uitoefenen zo ze specialisten zijn van besmettelijke ziekten. Het uitoefenen van een vrij beroep in de gebouwen mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

Indien de uitoefening van een vrij beroep in dit gebouw talrijke bezoeken met zich meebrengt van personen die gebruik maken van de lift, kan de verhouding van de gemeenschappelijke lasten voor dit appartement worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering, met gewone eenparigheid van stemmen.

#### Artikel 32 - Opslag van stoffen:

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

#### Artikel 33 – Verhuizingen:

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de terrassen en opgehesen worden langs de gevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

Het is uitdrukkelijk verboden de lift (indien aanwezig) of traphal te gebruiken voor verhuizingen. De bewoner die verhuist, dient hiertoe een verhuislift te voorzien.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer. De herstelkosten zullen worden aangerekend aan de mede-eigenaar van de betrokken kavel.

#### Artikel 34 - roken:

In de lift en in alle gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw geldt een algemeen rookverbod.

Gemeenschappelijke ruimtes van appartementsgebouwen worden immers beschouwd als openbare ruimten.

#### Artikel 35 – Verhuringen kort verblijf:

Het is verboden een appartement kort te verhuren via bv. Airbnb.

#### Artikel 36 – Rookmelders:

Rookmelders zijn verplicht voor alle huurwoningen (incl.kamers), zelfstandige woningen (ééngezinswoningen, appartementen, studio's), kamers bestemd voor de huisvesting van studenten en gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. Bij verhuringen, is de verhuurder wettelijk verplicht de nodige rookmelders aan te kopen en te plaatsen.

#### Artikel 37 – Lift:

Het gebruik van de lift is streng verboden aan kinderen onder de 12 jaar die niet door een volwassene vergezeld zijn.

Het maximum gewicht en het maximum aantal personen mogen in geen geval overschreden worden. Aan de personen die de lift overbelasten, zullen de eventueel daaruit voortvloeiende depannage- en herstellingskosten aangerekend worden.

Het vervoer van omvangrijke voorwerpen, die de liftkooi zouden kunnen beschadigen, is verboden. Bewoners dienen leveranciers hiervan op de hoogte te stellen.

Het is uitdrukkelijk verboden de lift te gebruiken voor verhuizingen. De bewoner die verhuist, dient hiertoe een verhuislift te voorzien.

De liftdeuren mogen in geen enkel geval geblokkeerd worden en de lift moet steeds zo snel mogelijk ontruimd worden.

Het is de eigenaars, bewoners en/of gebruikers der privatieve kavels verboden - tenzij omstandigheden dringend en noodzakelijke optreden vereisen – verboden de liftmachinekamers te betreden.

Het is verboden de lift te gebruiken in geval van brand.

Defecten: oproepen voor een depannage van de lift worden gedaan door de betrokken bewoner van het gebouw. Deze waarschuwt dan ook de syndicus.

#### Artikel 38 – Verwarmingsinstallaties:

##### Privatief:

Het onderhoud van Uw verwarmingsinstallatie is een verplichting, zowel voor particulieren als bedrijven.

Stooktoestellen op gas (aardgas, butaan, propaan) moeten 2-jaarlijks een onderhoudsbeurt krijgen.

Het onderhoud op een gas- of stookolieketel moet uitgevoerd worden door een erkende technicus.

De gebruiker van het stooktoestel heeft de verantwoordelijkheid om met een vaste regelmaat conform de geldende wetgeving, het onderhoud te laten uitvoeren door een erkend technicus. Bij huurwoningen moet dus de huurder het stooktoestel laten onderhouden.

Als na het onderhoud blijkt dat het centraal stooktoestel niet goed werkt of niet veilig is, dan zijn verhuurder en huurder verplicht om de tekortkomingen waarvoor ze elk verantwoordelijk zijn, weg te laten werken. Dat moet gebeuren binnen een termijn van 3 maanden na de datum van het verbrandings- en reinigingsattest. Een nieuw attest levert het bewijs dat het toestel goed werkt en veilig is.

De verhuurder moet de duplicaten van minstens de laatste 2 verbrandings- en reinigingsattesten bijhouden die na het onderhoud door de erkende technicus worden afgeleverd. De verhuurder krijgt dat attest van de huurder, die verplicht is het onderhoud te laten uitvoeren.

#### Artikel 39 – Sneeuw en ijsgang

Er wordt gewezen op de verantwoordelijkheid van de eigenaars en het politiereglement dienaangaande voor het ruimen en strooien van het voetpad en de doorgang naar de parking.

#### Artikel 40 - Schadevergoedingen bij overtreding

Voor elke overtreding van of inbreuk op één of meerdere bepalingen van het reglement van mede-eigendom of het reglement van interne orde, vastgesteld door de syndicus en twee objectieve getuigen, of door een gerechtsdeurwaarder of politionele overheid, wordt er, ten laste van de betrokken kavel, een schadevergoeding ten voordele van de vereniging van mede-eigenaren, aangerekend.

Bedoelde schadevergoeding wordt bepaald op vijftwintig euro (€ 25,00) per overtreding/inbreuk, en per dag dat de overtreding/inbreuk blijft voortduren.

De kosten van vaststelling en betekening zijn ten laste van de overtreder.

Voorafgaand schadebeding doet geen afbreuk aan het recht van de vereniging van mede-

eigenaren, om met alle rechtsmiddelen, een einde te doen stellen aan elke overtreding/inbreuk.

Voor de uitvoering van bovenstaande beschikkingen, wordt bij onderhavige overeenkomst mandaat gegeven aan de syndicus.

***Versie 1**, opgemaakt te Veerle op 25/09/2019 en voorgelegd aan de eerstvolgende Algemene Vergadering, na de opstelling.*