Rep. nr. 2024/03986	BASISAKTE dd.: 09/07/2024	Dossier: 24-010993-1

STATUTEN VAN MEDE-EIGENDOM

(Vereniging van mede-eigenaars "Residentie Vlaanderenstraat"
met zetel te 1800 Vilvoorde, Vlaanderenstraat 20

eerste dubbel blad

Het jaar tweeduizend vierentwintig.
Op negen juli.
itore.
Voor mij, Meester , notaris met standplaat , die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap

IS VERSCHENEN

Hierna genoemd "de eigenaar(s)", "de comparant(en)" genoemd.

Wettelijke vermelding

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

Welke comparant, voorafgaand aan de statuten van mede-eigendom van het gebouw, die het voorwerp van onderhavige akte uitmaken, ons verklaart dat hij eigenaar is van een onroerend goed gelegen te 1800 Vilvoorde, Vlaanderenstraat 20, hierna nader beschreven.

STATUTEN VAN HET GEBOUW

Comparanten verklaren mij notaris hetgeen volgt:

1.1. Beschrijving van het goed

Comparant is eigenaar van volgend onroerend goed:

STAD VILVOORDE, tweede afdeling

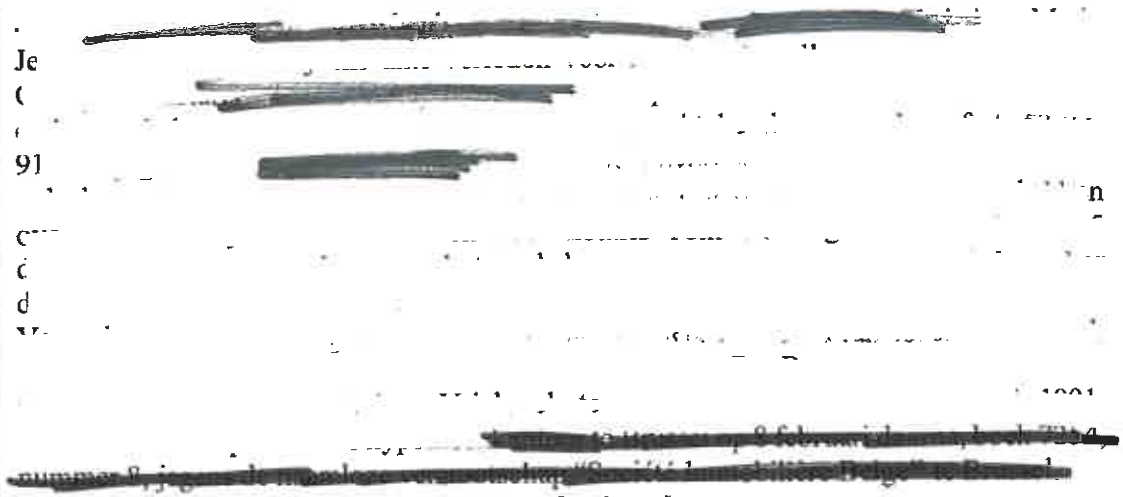
Een meergezinswoning op en met grond en aanhorigheden gelegen Vlaanderenstraat nummer 20, gekadastreerd volgens titel sectie D, nummer 321/M en volgens recent kadastraal uittreksel sectie D, nummer 0321MP0000, met een oppervlakte van één are (01 a).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend zeshonderd achtenveertig euro (€ 1.648,00).

Dit onroerend goed wordt hierna als "het gebouw" aangeduid.

1.2. Eigendomsaanhaling

Voorschreven goed behoort de voormelde eigenaar toe:



1.3. Onttrekking aan de appartementsmede-eigendom

De eigenaar verklaart ingelicht te zijn over de draagwijdte van de wet van 30 juni 1994 op de appartementsmede-eigendom (gewijzigd bij wet van 15 mei 2012 en 18 juni 2018) en meer in het bijzonder over artikel 3.84 van het Burgerlijk Wetboek, krachtens welk artikel de beginselen voorzien door deze wet toepasselijk zijn op elk gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een privatief gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

De eigenaar is er tevens over ingelicht dat deze beginselen en bepalingen niet van toepassing zijn indien de aard van de gemene delen zulks rechtvaardigt, zolang alle mede-eigenaars met die afwijking instemmen.

De eigenaar verklaart dat gezien het gebouw slechts in drie (3) kavels zal worden gesplitst, en de gemene delen dermate beperkt zijn en van dien aard zijn dat er weinig gemeenschappelijke beslissingen genomen zullen moeten worden, zodat de onderwerping aan de wet op de appartementsmede-eigendom niet vereist en dat de organisatie van het beheer van het gebouw geen behoefte heeft aan de zware structuur van een vereniging met rechtspersoonlijkheid. Integendeel, de daarbij horende formele regels zouden eerder als een belemmering voor een goed beheer worden ervaren, dan een als een steun ervoor.

Gezien wat voorgaat en ondanks het feit dat het gebouw opgesplitst wordt in drie (3) afzonderlijke privatieve kavels, verklaart de eigenaar uitdrukkelijk het gebouw te onttrekken aan de toepassing van de wet op de appartementsmede-eigendom, zodat de hierna vermelde bepalingen niet zullen kunnen worden beschouwd als statuten van het gebouw in de zin van de voormelde wet waarbij de overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid, rechtspersoonlijkheid zou verlenen aan de vereniging van mede-eigenaars.

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist comparant bij deze akte een basisakte op te maken zoals voorzien door de artikel 3.84 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privatieve delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privatieve delen vormt een onderscheiden

eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

1.4. Erfdienstbaarheden

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

tweede dubbel blad

De aldus gecreëerde erfdienstbaarheden zullen effectief ontstaan zodra het heersende of lijdende erf elkeen aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen de partijen of in de bestemming door de eigenaar, zoals voorzien in de artikelen 3.119 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt meer bepaald voor:

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

1.5. Stedenbouwkundige informatie

a) Overeenkomstig artikel 5.2.1 en 5.2.3 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris:

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

- stedenbouwkundige vergunning van 4 mei 2015, voor 'Het wijzigen van het aantal woongelegenheden – functiewijziging van handelsgelijksvloers tot appartement' met gemeentelijk dossiernummer 2015/00030;
- stedenbouwkundige vergunning van 12 oktober 1959, voor 'Verbouwingswerken gebouw.' met gemeentelijk dossiernummer 23088_1959_2045;
- stedenbouwkundige vergunning van 21 augustus 1961, voor 'Bouwen van afdak' met gemeentelijk dossiernummer 23088_1961_2038;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de stad Vilvoorde de dato 19 juni 2024 'woongebieden' is;

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

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
8° dat voor het onroerend goed een stedenbouwkundige overtreding gekend is, met name 'Wijzigen van het aantal woongelegenheden (2->4), gemeentelijk dossiernummer 2015/017/1; De eigenaar verklaart dat deze overtreding inmiddels niet meer actueel is.
9° dat het onroerend goed gelegen is in een zoneringsplan met bestemming 'Centraal gebied';
10° dat het goed opgenomen is in een vastgestelde archeologische zone, met name 'Historische stadskern van Vilvoorde', geldigheid startdatum 19/02/2016;
11° Deze informatie is afkomstig uit het stedenbouwkundig uittreksel dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend, zijnde op 19 juni 2024.
b) Bovendien wordt de comparant gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen.
De comparant wordt eveneens gewezen op artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

1.6. Bodemgesteldheid

a) Comparant verklaart dat op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
De dienst milieu van de stad Vilvoorde heeft bij brief van 19 juni 2024 bevestigd dat er voor voorschreven grond geen milieuvergunningen werden afgeleverd.
b) Zij leggen het bodemattest voor dat betrekking heeft op voorschreven eigendom en dat werd afgeleverd door OVAM op 11 april 2022.
De inhoud van dit bodemattest luidt:
"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST
Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.
2.0 EXTRA INFORMATIE:
Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling.
2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS
De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT
Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.
2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN
Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.
3 OPMERKINGEN
1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.
2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.be/disclaimer.
3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
te Mechelen, 11.04.2022"

derde dubbel blad

c) De comparant verklaart met betrekking tot voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

1.7. Tijdelijke en mobiele bouwplaatsen

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de eigenaar ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

1.8. Aangehechte stukken

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:
1.8.1. De plannen van het gebouw (detailplan van het gebouw) die werden getekend door Filip Vlaeminck en Sander Veyt voor FS TOPO VOF, Landmeetbureau, te Lebbeke op 24 mei 2022.
De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de basisakte waarmee ze één geheel vormen.
De comparanten verklaren dat de bouwplannen, welke aan onderhavige akte zullen gehecht blijven, werden opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met refertenummer 23642/10130 en sindsdien niet werden gewijzigd.
Dit plan zal aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. De partijen vragen de toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 3:30 §3 van het Burgerlijk Wetboek.
1.8.2. Verslag met de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief deel is verbonden.
1.8.3 De voormelde stedenbouwkundige vergunning van 4 mei 2015. De eigenaar verklaart dat de voormelde plannen sub 1.8.1. niet afwijkt van de stedenbouwkundige vergunning van 4 mei 2015.

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat

HOOFDSTUK II.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW

Afdeling 1 - Beschrijving van het gebouw

Het appartementsgebouw bestaat uit drie (3) appartementen, meer bepaald één op de gelijkvloerse verdieping, één op de eerste verdieping en één op de tweede verdieping en dakverdieping.

Afdeling 2 - Beschrijving van de privatieve kavels

I. Omschrijving begrip privatieve kavel

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

Aan elk privatief deel is een aandeel verbonden van de gemeenschappelijke delen die ondeelbare eigendom zullen van alle mede-eigenaars. Zij zullen ingedeeld worden in tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000) en ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht zijn aan de privatieve delen.

II. Opsomming privatieve kavels

Het gebouw wordt gesplitst in drie (3) privatieve kavels als volgt:

A. Op de gelijkvloerse verdieping het "appartement 1", omvattende:

1. in privatieve en uitsluitende eigendom: living, kamer, berging, badkamer, wc, garage.
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweeduizend zeshonderd vijfenzestig eenheden op een totaal van tienduizend (2.665/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Gereserveerde perceelidentificatie: **D 321T P0001**

B. Op de eerste verdieping het "appartement 2", omvattende:

1. in privatieve en uitsluitende eigendom: living, balkon, kamer, slaapkamer, wc, sas, badkamer, terras+hok.
2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweeduizend vijfhonderd zesentwintig eenheden op een totaal van tienduizend (2.526/10.000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Gereserveerde perceelidentificatie: **D 321T P0002**

C. Op de tweede verdieping en de dakverdieping het "appartement 3", omvattende:

1. in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: living, balkon, slaapkamer 1, slaapkamer 2, wc, sas, badkamer 1, terras+hok.
- op de dakverdieping: traphal, inkom, living, slaapkamer 3, badkamer 2.

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Vierduizend achthonderd en negen eenheden op een totaal van tienduizend (4.809/10.000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Gereserveerde perceelidentificatie: **D 321T P0003**

Deze beschrijving is gebaseerd op de voormelde plannen van het gebouw, opgemaakt door Filip Vlaeminck en Sander Veyt voor FS TOPO VOF, Landmeetbureau, te Lebbeke op 24 mei 2022, welk plannen aan deze akte gehecht zullen blijven.

III. Onderdelen van privatieve kavels

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

Binnen de kavel:

vierde en laatste dubbel blad

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de verwarmingstoestellen met hun individuele meters als er dergelijke bestaan, met inbegrip van deze die gelegen zijn in de privatieve delen;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en/of videofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:
- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen;

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

Afdeling 3 - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

I. Omschrijving begrip gemeenschappelijke delen

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. 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.

II. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw

A. De gelijkvloerse verdieping:
- sas;
- de centrale inkomhal;
- de traphall met trappen naar de verdiepingen;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

B. De eerste tot en met tweede verdieping:
- de traphal met trappen;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

C. De tweede verdieping:
- de traphal met trappen;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

D. De dakverdieping:
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

III. Gemeenschappelijke zaken

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:
- de grond;

- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- het buizennet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de bekleding van de scheidingsmuren met hun onderdelen en hun afwerkingselementen;
- de ruwbouw van de terrassen/balkons met hun waterdichte bedekking, hun borstweringen, hun leuningen en traliewerk;
- het dak met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de bedekking van de brandmuren;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen, bevinden;
- de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik;
- de parlofooninstallatie en/of videofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik.

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

HOOFDSTUK III.- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1 – Algemene uiteenzetting

Reglement van mede-eigendom

Zolang de bepalingen van de wet van 30 juni 1994 betreffende de mede-eigendom, niet van toepassing wordt verklaard door de mede-eigenaars, en zolang zij onderhavig reglement niet wijzigen, geldt wat volgt.

Tegenstelbaarheid

De bepalingen van deze basisakte kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Afdeling 2 - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privatieve delen

Algemene interpretatieregel

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

Uitzicht van privatieve kavels

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

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

Niets mag op de terrassen een vaste plaats krijgen, behalve de elementen die er een structureel deel van uitmaken, zoals daar zijn terrasleuningen.

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.
Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor het uitzicht van glasgordijnen, overgordijnen, scaniaflex en dergelijke, alsmede voor zonneblinden en zonneschermen.

Werken aan privatieve kavels

Het is de eigenaars verboden aan hun kavel wijzigingen aan te brengen die de stevigheid of de veiligheid van het gebouw in het gevaar kunnen brengen.
Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen.
Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stellen de mede-eigenaars hem bij aangetekende brief in gebreke, en laten zij zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Splitsing en samenvoeging van kavels

Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering die dient te beslissen met een twee derde meerderheid. Hetzelfde geldt voor de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
Na het bekomen van de toestemming van de algemene vergadering, zullen de veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren, evenals de eventuele schade of gevolgschade. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect en een ingenieur stabiliteit. Het honorarium van de architect en de ingenieur stabiliteit zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Postinterventiedossier

Indien werken uitgevoerd aan het gebouw waarvoor een postinterventiedossiers dient opgemaakt te worden, dan dient de coördinator-verwezenlijking dit dossier onder te verdelen in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom en gedeelten die betrekking hebben op de privatieve delen van deze bouwwerken.
Elk deel van een postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privatief deel omvat niet alleen de informatie over het betrokken privatief deel, maar ook de informatie over de elementen die andere privatieve delen bedienen of die tot de delen in gedwongen mede-eigendom behoren en die onontbeerlijk is om, bij het uitvoeren van werken in het betrokken privatief deel, de veiligheid, de gezondheid of het comfort van de gebruikers van de privatieve delen niet in het gedrang te brengen, inzonderheid, de ligging van in de muren ingewerkte leidingen en kokers of het dragend karakter van een ligger of een muur.

Voorschriften over het gebruik

De kavels mogen niet bestemd worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep. Volgende bestemmingen worden tevens uitgesloten: horeca-uitbating, seksgerelateerde uitbating, benzinestation, nachtwinkel, viswinkel, gaming en lunaparken, wassalons, enz. De eigenaar van deze kavel mag aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.
Buitenreclame is niet toegelaten.

De overige privatieve delen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd.
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.
Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen.
Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.
Huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.
In de privatieven worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld.

Bewoning - terminologie

In de tekst van deze basisakte wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.
De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in deze basisakte aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Rechten en plichten van de bewoner

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de basisakte van het gebouw in de registers van het bevoegde kantoor Rechtszekerheid aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in voorschreven clausule.
Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de basisakte zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving.
De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en buren, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de gemeenschap van mede-eigenaars.
Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Toegang

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of

dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.
Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

Afdeling 3 - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Algemene interpretatieregel

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.
De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Toepassing van deze regel

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het reglement van interne orde kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.
De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.
Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.
Behoudens overmacht (bijvoorbeeld bij brand) is het verboden het dak te betreden of er iets op te zetten of aan te hangen.

Onderhoud

De mede-eigenaars kunnen beslissen het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw aan een derde toe te vertrouwen.

Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen

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 verdeelsleutels hiervoor zijn hierna verder vermeld.
Dit recht van uitsluitend genot en gebruik is een erfdienstbaarheid overeenkomstig artikel 3.85, §1, vierde lid, 1° Burgerlijk Wetboek. De andere mede-eigenaars mogen geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.
Deze rechten kunnen door de algemene vergadering gewijzigd worden met een meerderheid van 4/5 van de stemmen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de gemeenschap van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

Afdeling 4 - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

Opsomming

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:
- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap van mede-eigenaars verschuldigd;

- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Bijdrage in deze lasten

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Verdeling van de lasten - Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal: tienduizend aandelen), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Brandverzekering

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

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 115 van de Wet betreffende de Verzekeringen ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

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

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.
De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de gemeenschap van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privatief gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.
De mede-eigenaars en de gemeenschap van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Aansprakelijkheidsverzekering

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de gemeenschap van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het oud Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.
Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de gemeenschap van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.
De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de eigenaar.

Afdeling 5 – Beheer van de gemeenschappelijke zaken

Beheer van het gebouw

5.1. Beslissingen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken worden genomen door de mede-eigenaars die daarvoor worden bijeengeroepen en moeten beslissen met de meerderheden en aanwezigheden zoals beschreven in artikel 3.87 en artikel 3.88 van het Burgerlijk Wetboek.
5.2. Jaarlijks zullen de mede-eigenaars overleg plegen over het beheer van de gemeenschappelijke zaken en hun rekeningen daaromtrent beoordelen en desgevallend goedkeuren.
5.3. Het dagelijks beheer wordt toevertrouwd aan de eigenaar van de kavel van het gelijkvloers, die bevoegd is: om alle beslissingen van louter beheer en alle handelingen die hetzij hoogdringend vereist zijn, hetzij louter bewarend zijn, alleen te treffen.
Voor alle overige beslissingen moet hij overleg plegen met de overige eigenaars en hun instemming bekomen, hetzij op een daartoe bijeen te roepen vergadering, hetzij per brief.
5.4. Indien een mede-eigenaar weigert een beslissing van noodzakelijk beheer goed te keuren, staat beroep open bij de daartoe bevoegde rechter overeenkomstig artikel 3.73 van het Burgerlijk Wetboek.

Afdeling 6 – Diversen

Keuze van woonplaats

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

HOOFDSTUK IV.- SLOTVERKLARINGEN

4.1. Kosten

De kosten voor het opstellen van dit reglement zijn ten laste van de eigenaar, die van latere kopers zal kunnen vorderen dat ze hun aandeel daarin aan hem terugbetalen.

4.2. Bevestiging van identiteit

De notaris waarmerkt de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum van de partijen in deze akte op zicht van een uittreksel uit de registers van de ambtenaar van de burgerlijke stand en een opzoeking in het rijksregister.

De notaris bevestigt daarenboven de identiteit van alle comparanten in deze akte op zicht van hun identiteitskaarten.

4.3. Artikel 9 organieke wet Notariaat

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hen heeft meegedeeld dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

Partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen op passende wijze heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige manier advies heeft gegeven .

Zij verklaren deze akte evenwichtig te vinden evenals alle rechten en plichten die eruit voortvloeien en verklaren deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

4.4. Recht op geschriften

Recht van honderd euro (100,00 EUR) verschuldigd en betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Lierde, ten kantore, datum als boven.

Na voorlezing en toelichting zoals voormeld, heeft de comparant deze de akte en haar bijlagen met mij, Notaris, ondertekend.