

Anne Verhaeghe Notaris
BVBA
Ondernemingsnummer Brussel
0844.218.714

PR/2190204

Rep. Nr. 20190 ____.

**STATUTEN VAN MEDE-EIGENDOM en REGLEMENT VAN
INTERNE ORDE**

**Vereniging van mede-eigenaars van de
Residentie "ACCOLAY"
met zetel te 1785 MERCHTEM, Wolvertemsesteenweg 68-70**

Het jaar tweeduizend negentien.

Op dertien mei.

Voor **Anne Verhaeghe, notaris met standplaats te Meise**, die haar ambt uitoefent in de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Notaris Anne Verhaeghe", met maatschappelijke zetel te 1860 Meise, Vilvoordsesteenweg 101a.

ZIJN VERSCHENEN :

Enerzijds :

De heer **DEPAUW Arthur Karel Joseph**, geboren te Merchtem op 9 maart 1947 (nationaal nummer 47.03.09-533.11) en zijn echtgenote mevrouw **VAN EXTERGEM Christiane Hortensia Jeanne**, geboren te Merchtem op 8 mei 1948 (nationaal nummer 48.05.08-476.36), samen wonende te 1785 Merchtem, Breestraeten 256 A.

Gehuwd te Merchtem op 28 februari 1969 onder het stelsel van de algehele gemeenschap van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden door notaris Jozef De Smedt toen te Wolvertem op 20 februari 1969, gewijzigd bij akte verleden door notaris André De Ryck toen te Asse op 17 juni 1996, gehomologeerd bij vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel van 29 oktober 1996, welke wijziging niet de vereffening van het bestaande stelsel voor gevolg heeft gehad en sindsdien niet meer gewijzigd, zoals verklaard.

Hierna genoemd : "de grondeigenaars".

Anderzijds :

De Naamloze Vennootschap "**LLYDA**", waarvan de maatschappelijke

zetel gevestigd is te 1790 Affligem (Essene), Ternatsestraat 105 bus 31. Ingeschreven in het Register van Rechtspersonen onder het nummer 0454.789.151 - RPR Brussel - onderworpen aan de belasting over de Toegevoegde Waarde onder het nummer BE0454.789.151.

Opgericht bij akte verleden voor notaris André De Ryck toen te Asse op 13 maart 1995, bekendgemaakt bij uittreksel in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 8 april daarna onder het nummer 950408-188, waarvan de statuten werden gewijzigd bij beslissingen van de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders waarvan het proces-verbaal werd opgesteld door notaris Stefaan Van den Eynde toen te Meise op 31 oktober 2001, bekendgemaakt bij uittreksel in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 23 november daarna onder het nummer 20011123-217, bij beslissingen van de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders waarvan het proces-verbaal werd opgesteld door notaris André Philips toen te Koekelberg op 24 december 2009, bekendgemaakt bij uittreksel in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 februari 2010 onder het nummer 20100217-0025320 en voor de laatste maal bij beslissingen de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders waarvan het proces-verbaal werd opgesteld door ondergetekende notaris Anne Verhaeghe op 28 augustus 2018, bekendgemaakt bij uittreksel in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 7 september daarna onder het nummer 20180907-0327308;

hier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder de heer TAELEMANS Daniel André Ivo Albert, geboren te Asse op 8 april 1955 (nationaal nummer 55.04.08-309.52), wonende te 9080 Lochristi (Beervelde), Haanhoutstraat 29, benoemd als gedelegeerd bestuurder bij beslissing van de bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders van 3 maart 2014, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 april daarna onder het nummer 20140417-0083173.

Hierna genoemd : "de bouwheer."

TITEL I : VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De comparanten enerzijds verklaren dat zij eigenaars zijn van het hierna beschreven onroerend goed :

Gemeente MERCHTEM- tweede kadastrale afdeling (voorheen Merchtem):

Een (af te breken) woonhuis op en met grond aan de Wolvertemsesteenweg 70 (volgens het kadaster nummers 68-70), thans

bekend ten kadaster wijk H nummers 557/02 T 3 P0000 en 557/02 V 3 P0000 voor vier aren tien centiaren (04a 10 ca), voorheen bekend ten kadaster wijk H nummer 557 I 2.

Oorsprong van eigendom.

Voorschreven goed is eigendom van de heer en mevrouw Depauw-Van Extergem, voornoemd, om het aangekocht te hebben in een openbare verkoop van de heer Op de Beeck Remi Luc, te Dilbeek en zijn echtgenote mevrouw Van Malder Lucienne Adeline Gaston, te Meise (Wolvertem), waarvan het proces-verbaal van toewijzing onder voorbehoud van afwezigheid van hoger bod werd opgesteld door notaris Paul Grootjans toen te Grimbergen en Jan Dons toen te Kapelle-op-den-Bos op zes oktober 1992, gevolgd door een akte van commandverklaring verleden door voornoemde notaris Paul Grootjans op 21 oktober 1992 en een akte van vaststelling van afwezigheid van hoger bod verleden door voornoemde notaris Paul Grootjans met tussenkomst van voornoemde notaris Jans Dons op 3 november 1992, samen toen overgeschreven op het zevende hypotheekkantoor van Brussel op 15 december daarna, boek 3193 nummer 19.

De heer en mevrouw Op de Beeck-Van Malder waren er eigenaars van om het aangekocht te hebben krachtens een verkoopakte verleden door notaris Wilfried Van Dingenen toen te Wolvertem op 16 maart 1984, toen overgeschreven op het zevende hypotheekkantoor van Brussel op 2 mei daarna, boek 1677 nummer 29.

Bijzondere voorwaarden vermeld in de eigendomstitel.

De grondeigenaars verklaren dat hun eigendomstitel geen bijzondere voorwaarden inhoudt.

Stedenbouw - Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

1) Inlichtingen.

De notaris vermeldt in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat zoals blijkt uit:

- het stedenbouwkundig uittreksel;
- het hypothecair getuigschrift; en
- de verklaringen van de grondeigenaars;

1. voor voorschreven goed een omgevingsvergunning is uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Merchtem in zitting van 28 maart 2019 voor het oprichten van een appartementsgebouw omvattende een kelderverdieping (met 6 bergingen, 7 parkings, een lokaal voor de vuilnisbakken, een tellerruimte en een

fietsenstalplaats), een gelijkvloerse verdieping (met 1 winkelruimte en 1 appartement), een eerste verdieping (met 2 appartementen), een tweede verdieping (met twee appartementen) en een derde en vierde verdieping (met 1 duplexappartement) volgens plannen opgesteld 2019 door de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Architect Jan Gorteman", te 1790 Affligem (Hekelgem), Langestraat 1 ;

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het voorschreven goed op het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse woongebied is en gelegen is binnen de perimeter van het Bijzonder Plan van Aanleg "Kom der Gemeente deel A nummer 2", goedgekeurd op 5 september 2005;

3. voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. voorschreven goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht;

5. voor voorschreven goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of niet vervallen verkavelingsvergunning van toepassing is;

6. voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7. voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 van de Codex;

8. de gemeente Merchtem op 2 en 7 mei 2019 zowel stedenbouwkundige inlichtingen als een stedenbouwkundig uittreksels, bestaande uit een uittreksel uit het plannenregister en een uittreksel uit het vergunningenregister, heeft afgeleverd, waarvan de bouwheer erkent een kopie te hebben ontvangen.

Voor zover niet zou zijn voldaan aan de informatieverplichtingen van de Codex in de onderhandse overeenkomst, verklaren de partijen te verzaken aan iedere vordering wegens miskenning ervan.

3) Overstromingsgebieden - Vlaamse Waterparagraaf.

Overeenkomstig artikel 129 §4 van de Wet op de Verzekeringen van 4 april 2014 verklaren de grondeigenaars/opstalgevers dat naar hun weten het voorschreven goed niet gelegen is een risicozone voor overstroming, zoals blijkt uit een opzoeking op de website www.geopunt.be.

De ondergetekende notaris informeert de partijen overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2. van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018 dat het voorschreven goed:

- niet gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering : dit is een gebied dat recent nog onder water liep of waarvan de modellen aangeven dat het er om de honderd (100) jaar of frequenter overstroomt;
- niet gelegen is in mogelijks overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering : dit is een gebied dat uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering (zoals een dijkbreuk) kan overstromen;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied; dit is een gebied dat beschouwd wordt als een natuurlijk opvanggebied voor overtollig water;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone : dit is een gebied waarvan de oevers waardevol zijn voor de waterhuishouding en het milieu.

3) Ontheigening - Klassering - Rooilijn.

De grondeigenaars verklaren niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, van ontheigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn.

4) Onroerend erfgoed.

De grondeigenaars verklaren dat, zoals blijkt uit de stedenbouwkundige inlichtingen van de gemeente Merchtem, voorschreven goed:

- niet is opgenomen in de landschapsatlas noch in de inventaris van archeologische zones, van bouwkundig erfgoed, van houtige beplantingen met erfgoedwaarden en van historische tuinen en parken;
- niet voorlopig of definitief beschermd is als onroerend erfgoed noch in een overgangszone gelegen is.

Bepalingen in verband met het Bodemdecreet.

1) De grondeigenaars verklaren dat er op de grond, voorwerp van deze akte, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet van het Vlaams Parlement.

2) Betreffende het voorschreven goed werden twee bodemattesten afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij op 19

maart 2019, beide luidende als volgt:

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

De comparanten verklaren dat de bouwheer, in tegenstrijd met wat bepaald wordt in artikel 101 van het Bodemdecreet, niet op de hoogte werd gebracht van de inhoud van deze attesten voor het afsluiten van de initiële overeenkomst en dat de inhoud van deze bodemattesten ook niet in de onderhandse akte werd opgenomen.

De bouwheer verklaart evenwel dat hij op de hoogte werd gebracht van de inhoud van deze bodemattesten vóór de ondertekening van deze akte.

De bouwheer bevestigt dat hij ervan op de hoogte is dat hij de nietigheid kan vorderen van een overdracht die plaatsvond zonder dat alle bepalingen uit het bedoelde artikel 101 werden nageleefd.

De bouwheer verklaart uitdrukkelijk te verzaken aan het recht de nietigheid van de overeenkomst te vorderen op grond van artikel 116 §1 van het Bodemdecreet.

3) De grondeigenaars verklaren met betrekking tot het voorschreven goed geen kennis te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de bouwheer 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.

4) Tenslotte verklaren de grondeigenaars dat zij sinds de datum van deze attesten en tot op heden, niet door OVAM ambtshalve in kennis is gesteld van enige wijziging aan dit attest.

5) De ondergetekende notaris bevestigt dat overeenkomstig artikel 117 van het decreet de bepalingen van Hoofdstuk VIII van het decreet werden nageleefd.

TITEL II : VERVROEGDE ROERENDMAKING.

De heer en mevrouw Depauw-Van Extergem, beiden voornoemd, verklaren te verkopen onder de gewone waarborgen als naar recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle bevoorrechte en hypothecaire inschrijvingen of overschrijvingen, aan de Naamloze Vennootschap "Llyda", voor wie haar voornoemde gedelegeerd bestuurder aanvaardt, de tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000) van het voorschreven **af te breken** gebouw door vervroegde roerendmaking.

Naamloze Vennootschap "Llyda", verbindt zich er uitdrukkelijk toe om de stenen en het puin gelegen op bovenvermeld perceel weg te halen en

om het goed bouwklaar te maken.

Prijs.

Deze verkoop is gedaan en aanvaard voor en mits de prijs van één euro (€ 1,00) die de verkopers erkennen ontvangen te hebben.

WAARVAN KWIJTING, zonder enig voorbehoud.

TITEL III : VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING en VESTIGING VAN OPSTALRECHT.

De heer en mevrouw Depauw-Van Extergem, beiden voornoemd, verklaren dat zij hierbij zuiver en eenvoudig verzaken, ten voordele van de Naamloze Vennootschap "Llyda", eveneens voornoemd, aan het recht van natrekking dat zij bezitten krachtens artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek op de gebouwen, aanplantingen en werken, die opgericht zullen worden op voorschreven grond.

De heer en mevrouw Depauw-Van Extergem, beiden voornoemd, geven toelating om op voorschreven grond constructies op te richten die eigendom zullen blijven van de Naamloze Vennootschap "Llyda".

De Naamloze Vennootschap "Llyda" aanvaardt, bij monde van haar voornoemde gedelegeerd bestuurder, zowel de verzaking aan het recht van natrekking als de toelating tot bouwen.

Bevestiging van het recht van opstal.

Ingevolge de horizontale eigendomssplitsing, die het resultaat is van de verzaking aan het recht van natrekking, wordt door de grondeigenaars aan de Naamloze Vennootschap "Llyda" een recht van opstal toegestaan, dat betrekking heeft op voorschreven perceel.

Dit recht van opstal wordt beheerst door de bepalingen van de wet van 10 januari 1824, voor zover er hierna niet wordt van afgeweken.

De heer en mevrouw Depauw-Van Extergem, hierna genoemd in dit hoofdstuk "de grondeigenaars" of "de opstalgevers" en de Naamloze Vennootschap "Llyda", hierna genoemd in dit hoofdstuk "de bouwheer" of "de opstalhouder" zijn overeengekomen dat het tussen hen gevestigde opstalrecht onderworpen is aan de volgende voorwaarden:

De opstalhouder verbindt er zich uitdrukkelijk toe om de door hem voorgenomen werken strikt uit te voeren overeenkomstig de afgeleverde omgevingsvergunning, waarvan sprake hierna.

De grondeigenaars en de opstalhouder/bouwheer zijn overeengekomen dat het tussen hen gevestigde opstalrecht onderworpen is aan de volgende voorwaarden :

1) Dit recht van opstal wordt kosteloos verleend aan de opstalhouder met

het oog op de bouw van het te vergunnen appartementsgebouw. De opstalhouder verbindt er zich uitdrukkelijk toe om de door hem voorgenomen werken strikt uit te voeren overeenkomstig de bekomen omgevingsvergunning, waarvan sprake hierboven.

2) Deze overeenkomst wordt verleend voor een totale duur van drie jaar te rekenen vanaf de datum dat de voormelde omgevingsvergunning niet meer betwist kon worden.

Bij het verstrijken van deze termijn zal :

- hetzij de duur van de opstalovereenkomst worden verlengd na onderling overleg tussen partijen, zonder dat deze duur evenwel de 50 jaar kan overschrijden;

- hetzij de opstalhouder de nog niet verkochte grondaandelen kopen van de opstalgevers aan de prijs vermeld in de tabel die tussen opstalgevers en opstalhouder heden werd ondertekend en die aan deze akte gehecht zal blijven na door de comparanten en de ondergetekende notaris "ne varietur" werd ondertekend.

3) Alle belastingen, taksen en lasten waartoe gezegde bouwwerken aanleiding zullen geven zijn uitsluitend ten laste van de opstalhouder, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die ten laste blijft van de opstalgevers.

4) De toelating tot bouwen houdt voor de opstalgevers, in hun hoedanigheid van grondeigenaars, geen enkele verantwoordelijkheid in met betrekking tot de bouwwerken; hiervoor zal enkel de opstalhouder verantwoordelijk zijn.

Alle eventuele betwistingen met betrekking tot de bouwwerken zullen moeten worden beslecht door de opstalhouder zonder tussenkomst van de grondeigenaars.

5) De opstalgever verbindt zichzelf en zijn rechtverkrijgenden te welken titel ook, om de grondaandelen gekoppeld aan de op te richten appartementen, bergingen en parkings, die het voorwerp uitmaken van dit opstalrecht, te verkopen tegelijkertijd met de verkoop van de door de opstalhouder opgerichte constructies, volgens de voormelde tabel met grondprijzen.

6) Voor de ganse duur dat de grondeigenaars/opstalgevers eigenaars blijven van de grond, verbinden zij zich ertoe dit goed met geen andere zakelijke rechten te bezwaren.

7) De bouwheer/opstalgever kan tijdens de duur van het opstalrecht dit bezwaren met een hypotheek of een inbreng als onderpand/borg. De

grondeigenaars/opstalgevers nemen hiervan kennis en verbinden er zich toe op verzoek van de bouwheer/opstalhouder hun medewerking te verlenen, in het bijzonder wat betreft de tussenkomst in de authentieke akte waarbij deze zekerheden zullen moeten worden gesteld.

8) De opstalgevers zullen hun volledige en onvoorwaardelijke medewerking verlenen aan de Naamloze vennootschap "Llyda" om het project te laten slagen zoals medewerking voor bekomen van de attesten in het kader van de Wet Breyne, het verlijden van de notariële akten, het bekomen door de Naamloze vennootschap "Llyda" van een financiering voor het op te richten project, het bekomen van de eventuele wijzigende stedenbouwkundige vergunningen en de toekomstige verkoop van de privatieve delen.

9) De opstalgevers verklaren dat voorschreven goed vrij, zuiver en onbelast is van alle bezwarende in- of overschrijvingen.

10) Volmacht tot verkoop.

De grondeigenaars en de opstalhouder hebben het inzicht de privatieven te verkopen hetzij vóór de constructie, in dit geval onder vorm van een verkoop van een fractie in de grond met regeling van het recht van natrekking, hetzij tijdens de constructie, hetzij volledig afgewerkt en dit naargelang de kopers zich zullen aanbieden.

De grondeigenaars geven hiertoe volmacht aan de opstalhouder, met recht van indeplaatsstelling, hun onverdeelde aandelen in de grond aan derden te verkopen, samen met de constructies van de privatieven waarvoor in deze akte werd verzaakt aan het recht van natrekking en die eigendom zullen blijven van de opstalhouder.

De overeengekomen grondprijzen werden vastgelegd in de voormelde tabel van grondprijzen, waarvan de inhoud en meer bepaald de cijfers bevestigd worden door partijen.

Teneinde de zoektocht naar kopers te ondersteunen zal de opstalhouder publiciteit mogen plaatsen op en in de omgeving van het goed.

De kosten verbonden aan deze zoektocht en het voeren van publiciteit zijn ten laste van de opstalhouder.

11) Rechtsopvolgers.

De erfgenamen, legatarissen en rechtsopvolgers in het algemeen van de opstalgevers zullen gehouden zijn de verbintenissen voortkomende uit deze opstalovereenkomst verder te zetten.

TITEL IV : OMGEVINGSVERGUNNING.

De Naamloze Vennootschap "Llyda" verklaart bij monde van haar

gedelegeerd bestuurder dat voorschreven woonhuis zal worden afgebroken en dat zij het voornemen heeft, op haar kosten en risico's, een appartementsgebouw op te richten, genaamd "Residentie Accolay", omvattende een kelderverdieping (met 6 bergingen, 7 parkings, een lokaal voor de vuilnisbakken, een tellerruimte en een fietsenstalplaats), een gelijkvloerse verdieping (met 1 winkelruimte en 1 appartement), een eerste verdieping (met 2 appartementen), een tweede verdieping (met twee appartementen) en een derde en vierde verdieping (met 1 duplexappartement) volgens plannen opgesteld door de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Architect Jan Gorteman", te 1790 Affligem (Hekelgem), Langestraat 1.

Voor deze plannen werd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Merchtem in zitting van 28 maart 2019 een omgevingsvergunning afgeleverd met als referentie "Dossiernummer : 2018/187. Projectnummer omgevingsloket : OMV_20181328896".

TITEL V : BASISAKTE.

HOOFDSTUK I : PLAATSING ONDER HET STELSEL VAN DE GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM.

1. Stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Het hierna beschreven gebouw wordt overeenkomstig de wet en meer in het bijzonder in toepassing van de artikelen 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, onder het stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid geplaatst.

Het gebouw omvat minder dan twintig privatieve kavels, met uitsluiting van de bergingen en de parkeerplaatsen.

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

Teneinde deze verdeling door te voeren, verklaart de comparant de statuten van de mede-eigendom op te maken, die meer bepaald tot doel hebben het onroerend geheel, de privatieve en gemeenschappelijke delen te beschrijven, het aandeel van de gemeenschappelijke delen met betrekking tot elk privaat deel vast te stellen op basis van het verslag waarvan hierna sprake, de rechten en plichten van elke mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke delen, de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en het beheer van het gebouw te beschrijven en de details van het gemeenschappelijk leven te

regelen.

2. Aangehechte stukken.

De comparanten hebben ons vervolgens de volgende documenten overhandigd om onder onze minuten neer te leggen:

- het plan van de kelderverdieping;
- het plan van het gelijkvloers;
- het plan van de eerste verdieping;
- het plan van de tweede verdieping;
- het plan van de derde en vierde verdieping;
- de omgevingsvergunning;
- het verslag en de tabel van de aandelen in de gemeenschappelijke delen opgesteld op basis van een verslag opgemaakt door de heer Emiel van den Broeck, landmeter-expert, optredend in naam en voor rekening van de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Landmeterskantoor Van den Broeck Emiel,", met maatschappelijke zetel te 1745 Opwijk, Grootveld 52, welke tabel aan deze akte gehecht zal blijven, na gedeeltelijke lezing, toelichting, datering en ondertekening door de comparanten en door ons, notaris, om net zoals onderhavige akte de authentieke vorm aan te nemen;
- het reglement van interne orde, behoorlijk ondertekend en geparafeerd door de comparanten en door ons notaris.

3. Formaliteit van de codering in de database van de afbakeningsplannen.

Voormelde plannen werden in de database van de afbakeningsplannen gecodeerd met als referentienummer 23602/10401 en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

Gelet op de opname in de databank, verzoeken de partijen bij toepassing van artikel 26 alinea 3,2° van het Wetboek van Registratierechten, deze plannen niet te registreren en over te schrijven bij toepassing van artikel 1, alinea 4 van de hypotheekwet, zoals gewijzigd door de wet van 21 december 2013.

4. Erfdienstbaarheden.

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

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 van de huisvader, zoals voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt meer bepaald voor:

- de zichten en lichten van een kavel op een ander kavel;
- de doorgang van het ene erf naar het andere van leidingen en kanalisaties van eender welke aard (regen- en afvalwater, gas, elektriciteit en 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

Ingevolge de plaatsing van het goed onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom te willen plaatsen en aldus de juridische verdeling van het eigendomsrecht door te voeren, zodat het goed op basis van de voormelde plannen verdeeld zal worden:

- enerzijds in privatieve delen : “appartement”, “berging” en “parking”, in het algemeen “privatieve kavel” genoemd, die de exclusieve eigendom van elke eigenaar zullen zijn;

- anderzijds in gemeenschappelijke delen, die de gemeenschappelijke en onverdeelde eigendom van alle mede-eigenaars zullen zijn.

Zij zullen verdeeld worden in tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000), die als onafscheidelijke bijhorigheden aan de privatieve delen verbonden zijn.

Ingevolge deze verklaring worden er privatieve kavels gecreëerd die juridisch afzonderlijke goederen vormen die het voorwerp kunnen uitmaken van het vestigen van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of ingevolge overlijden, en van alle andere contracten.

De gemeenschappelijke delen behoren in onverdeeldheid toe aan de eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom zoals hierna aangeduid. Bijgevolg behoren zij niet toe aan de vereniging van mede-eigenaars. De akten die enkel betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen en meer in het bijzonder de akten van wijziging van de statuten van de mede-eigendom, zullen uitsluitend op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden overgeschreven.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of elke vestiging van zakelijke rechten die een privatieve kavel bezwaren, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met

zich meebrengt, maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke delen, dat er onlosmakelijk aan verbonden is.

HOOFDSTUK II : BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - BEPALING VAN HET AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN DAT AAN ELK PRIVATIEF DEEL VERBONDEN IS.

1. Beschrijving van de privatieve delen en bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen, dat aan elk privaat is verbonden.

De beschrijving van de privatieve delen gebeurt op basis van de voormelde plannen.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen worden bepaald overeenkomstig het voormelde verslag van landmeter-expert Emiel Van den Broeck.

- in de kelderverdieping :

- . de **berging K.1** (rechts bovenaan op het plan van de kelderverdieping), omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

- de berging zelf met haar deur;

- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- achttien / tienduizendsten (18 / 10.000) in de gemene delen, waaronder de grond;

met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0007.

- . de **berging K.2** (rechts onderaan op het plan van de kelderverdieping), omvattend :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

- de berging zelf met haar deur;

- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- dertig/tienduizendsten (30/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond;

met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0008.

- . de **berging K.3** (in het midden onderaan op het plan van de kelderverdieping), omvattend :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

- de berging zelf met haar deur;

- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

- tweëntwintig/tienduizendsten (22/10.000) in de gemene delen,

waaronder de grond;

met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0009.

- . de **berging K.4** (links onderaan op het plan van de kelderverdieping), omvattend :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de berging zelf met haar deur;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
twintig/tienduizendsten (20/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond;

met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0010.

- . de **berging K.5** (links bovenaan op het plan van de kelderverdieping), omvattend :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de berging zelf met haar deur;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond;

met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0011.

- . de **berging K.6**, (midden bovenaan op het plan van de kelderverdieping), omvattend :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de berging zelf met haar deur;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond;

met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0012.

- . de **parking P.1** (links vooraan op het plan van de kelderverdieping), omvattend :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de parkingplaats zelf, aan te duiden met geschilderde lijnen op de grond;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
zevenentachtig/tienduizendsten (87/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond;

met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0013.

- de **parking P.2** (rechts vooraan op het plan van de kelderverdieping), omvattend :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de parkingplaats zelf, aan te duiden met geschilderde lijnen op de grond;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderddertig/tienduizendsten (130/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond;

met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0014.

- de **parking P.3**, (in het midden rechts op het plan van de kelderverdieping), omvattend :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de parkingplaats zelf, aan te duiden met geschilderde lijnen op de grond;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderdzestien/tienduizendsten (116/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond;

met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0015.

- de **parking P.4** (in het midden links op het plan van de kelderverdieping), omvattend :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de parkingplaats zelf, aan te duiden met geschilderde lijnen op de grond;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderdzestien/tienduizendsten (116/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond;

met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0016.

- de **parking P.5** (achteraan rechts op het plan van de kelderverdieping), omvattend :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de parkingplaats zelf, aan te duiden met geschilderde lijnen op de grond;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderdzestien/tienduizendsten (116/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond;

met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0017.

- de **parking P.6** (achteraan in het midden op het plan van de kelderverdieping), omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de parkingplaats zelf, aan te duiden met geschilderde lijnen op de grond;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderdzestien/tienduizendsten (116/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond;

met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0018.

- de **parking P.7** (achteraan links op het plan van de kelderverdieping), omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de parkingplaats zelf, aan te duiden met geschilderde lijnen op de grond;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderdzestien/tienduizendsten (116/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond;

met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0019.

- op de gelijkvloerse verdieping :

- het appartement **A.0.1.** aan de achterzijde van het gebouw, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhal, woonkamer met zit-en eethoek en ingerichte keuken met ontbijthoek, berging-stook-wasplaats, nachthal met WC, badkamer en twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

duizend vierhonderddrieënnegentig / tienduizendsten (1.493/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond;

c) in privaatief en exclusief gebruik : het terras en de tuin in het verlengde van dit appartement;

met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0001.

- de **winkelruimte W.0.2** rechts aan de voorzijde van het gebouw, omvattende :
 - a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de winkelruimte zelf met WC;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
negenhonderdvierenveertig/tienduizendsten (944/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond;
met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0020.
- op de eerste verdieping :
 - het **appartement A.1.1**, aan de rechterzijde van het gebouw, wanneer men dit bekijkt van op de straat, omvattende :
 - a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkomhal met WC, berging, was-en stookplaats, badkamer, twee slaapkamers, woonkamer met zit- en eethoek en ingerichte keuken met ontbijthoek;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
duizend honderdeenenzestig/tienduizendsten (1.161/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond;
 - c) in privaatief en exclusief gebruik :
een terras aan de achterzijde van het gebouw;
met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0002.
 - het **appartement A.1.2**, aan de linkerzijde van het gebouw, omvattende :
 - a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkomhal met WC, berging, was-en stookplaats, badkamer, twee slaapkamers, woonkamer met zit- en eethoek en ingerichte keuken met ontbijthoek;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
duizend tweehonderdenvier/tienduizendsten (1.204/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond;
 - c) in privaatief en exclusief gebruik :
een terras aan de achterzijde van het gebouw;
met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0003.
- op de tweede verdieping
 - het **appartement A.2.1** aan de rechterzijde van het gebouw,

wanneer men dit bekijkt van op de straat, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhal met WC, berging, was-en stookplaats, badkamer, twee slaapkamers, woonkamer met zit-en eethoek en ingerichte keuken met ontbijthoek;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

duizend en één / tienduizendsten (1.001 / 10.000) in de gemene delen, waaronder de grond;

c) in privaat en exclusief gebruik :

een terras aan de achterzijde van het gebouw;

met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0004.

het **appartement A.2.2** aan de linkerzijde van het gebouw, wanneer men dit bekijkt van op de straat, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhal met WC, berging, was-en stookplaats, badkamer, twee slaapkamers, woonkamer met zit-en eethoek en ingerichte keuken met ontbijthoek;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

duizend vierenvestig / tienduizendsten (1.044/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond;

c) in privaat en exclusief gebruik :

een terras aan de achterzijde van het gebouw;

met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0005.

- op derde en vierde verdieping :

• het **duplexappartement A.3.1**, omvattend :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

• op de derde verdieping : inkomhal met WC, slaapkamer met douchecel, woonkamer met zit-en eethoek, ingerichte keuken met ontbijthoek, berging, was-en stookplaats, trap naar de vierde verdieping;

• op de vierde verdieping: een slaapkamer, een badkamer met douchecel en wc, traphal en palier;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

tweeduizend tweehonderdachtien / tienduizendsten (2.218 / 10.000) in de gemene delen, waaronder de grond;

c) in privaat en exclusief gebruik :

een terras aan de voor- en achterzijde van het gebouw, dit telkens op de derde en op de vierde verdieping;

met door het kadaster vooraf gereserveerd perceelnummer H 557 2 B4 P0006.

Bijzondere erfdienstbaarheden.

- Parking P2 is bezwaard met een eeuwigdurende en kostenloze erfdienstbaarheid van overgang ten voordele van de fietsenstalling.
- Parking P5 is bezwaard met een eeuwigdurende en kostenloze erfdienstbaarheid van overgang voor toegang tot het kelderluik.
- de tuin en het terras gelegen achter het appartement A.0.1 op het gelijkvloers zijn bezwaard met een eeuwigdurende en kostenloze erfdienstbaarheid van overgang voor toegang tot herstellingen en onderhoud tot de putten en leidingen, die zich aldaar bevinden.

Opmerking.

Bovenstaande beschrijving van de privatieven primeert op de beschrijving in de voormelde nota van landmeter Emiel Van den Broeck.

Overzichtstabel.

Privatieve delen :

Gemene delen

- de berging K1	18/10.000
- de berging K2	30/10.000
- de berging K3	22/10.000
- de berging K4	20/10.000
- de berging K5	24/10.000
- de berging K6	24/10.000
- de parking P1	87/10.000
- de parking P2	130/10.000
- de parking P3	116/10.000
- de parking P4	116/10.000
- de parking P5	116/10.000
- de parking P6	116/10.000
- de parking P7	116/10.000
- het appartement A.0.1	1.493/10.000
- de winkelruimte W.0.2	944/10.000
- het appartement A.1.1	1.161/10.000
- het appartement A.1.2	1.204/10.000
- het appartement A.2.1	1.001/10.000
- het appartement A.2.2	1.044/10.000

- het duplexappartement 3.1.1

2.218/10.000

10.000/10.000

2. Aandelen van de privatieve kavels in de gemeenschappelijke delen.

Overeenkomstig artikel 577-4, §1 van het Burgerlijk Wetboek, werd het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel verbonden is bepaald, rekening houdend met de respectieve waarde ervan, die wordt bepaald in functie van zijn vloeroppervlakte, zijn bestemming en zijn ligging, op grond van het met redenen omkleed verslag opgesteld door heer Emiel Van den Broeck op 26 november 2018.

Om deze waarde te bepalen werd overeenkomstig dit verslag als referentie de waarde genomen van een goed dat derwijze is uitgerust dat het een normale bewoonbaarheid verzekert (intrinsieke waarde), zonder dat er met name rekening werd gehouden met de materialen gebruikt voor de afwerking of de verfraaiing van de privatieve kavel of met de wijzigingen aangebracht aan de grond. Deze intrinsieke waarde is onafhankelijk van de verkoopprijs van de privatieve kavels. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat de verdeling van de aandelen van mede-eigendom zoals hiervoor opgemaakt slechts gewijzigd kan worden bij beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, behalve in de gevallen voorzien in artikel 577-7, § 3, 2de en 3de lid van het Burgerlijk wetboek.

Evenwel:

- beschikt elke mede-eigenaar over het recht om aan de vrederechter te vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te verbeteren indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
- wanneer de algemene vergadering, met de door de wet vereiste meerderheid, een beslissing neemt over werken, over de verdeling of de samenvoeging van kavels of over beschikkingshandelingen, kan zij, met dezelfde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in het geval dat deze wijziging noodzakelijk is. Deze noodzakelijkheid zal vastgesteld worden door een met redenen omkleed verslag opgesteld door een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar, aangesteld door de algemene vergadering die deze beslissing met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars

neemt. Dat verslag zal bij de akte van wijziging van de statuten van mede-eigendom worden gevoegd.

De nieuwe verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen zal worden vastgesteld bij authentieke akte die verleden moet worden voor de notaris die door de algemene vergadering werd aangesteld met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

3. Beschrijving van de elementen bestemd voor het gebruik van alle mede-eigenaars of van sommigen van hen. Bepaling van hun privaat of gemeenschappelijk karakter.

1. Grond en ondergrond.

Het volledige bebouwde en onbebouwde perceel en de ondergrond zijn gemeenschappelijk, niettegenstaande, in voorkomend geval, het privaat gebruik van de tuinen en de terrassen.

2. Dragende muren.

Men noemt een dragende muur een muur waarvan de fundering zich in de grond bevindt op een dusdanige manier dat het gebouw niet meer stabiel zou zijn als die muur vernield zou worden; hij is gemeenschappelijk.

3. Binnenmuren die privaat kavels scheiden.

De muur die twee kavels scheidt en die geen dragende muur is, is louter gemeen omdat hij enkel kan dienen voor het uitsluitend gebruik van de twee privaat kavels die hij scheidt.

De scheidingswand tussen twee terrassen is gemeenschappelijk.

4. Buitenmuren die privaat lokalen en gemeenschappelijke lokalen scheiden.

De muur die een privaat kavel scheidt van gemeenschappelijke lokalen moet als gemeen worden beschouwd. Zijn eventuele wederopbouw vormt echter een last van de mede-eigendom.

5. Binnenmuren van een privaat kavel.

De muren die de diverse vertrekken van een privaat kavel scheiden zijn privaat voor zover zij geen dragende muren zijn.

6. Muren (Bekledingen en pleisterlagen).

De bekledingen en pleisterlagen van de gemeenschappelijke muren aan de binnenkant van de privaat lokalen zijn privaat; aan de buitenkant zijn zij gemeenschappelijk.

7. Plafonds en vloeren - Ruwbouw.

De ruwbouw van de vloeren, van de dragende muren en van de

plafonds, alsook van de terrassen is een gemeenschappelijk element.

8. Plafonds en vloeren – Bekledingen en pleisterlagen.

De bekledingen en pleisterlagen van de gemeenschappelijke plafonds, alsook de bekledingen, parketten of tegelvloeren geplaatst op gemeenschappelijke vloeren, zijn gemeenschappelijk.

9. Schoorstenen.

De schouwvoeten, rookkanalen, kokers en schoorsteenkoppen zijn gemeenschappelijk.

De schouwvoeten en de gedeelten van de rookkanalen die zich binnen de privatieve kavel die zij uitsluitend bedienen bevinden, zijn privaat.

10. Dak.

Het dak is een gemeenschappelijk element. Het omvat het geraamte, het holle betonelement en de bekleding, met inbegrip van een eventueel groendak. Maken er integraal deel van uit: de dakgoten en de afvoerleidingen van het regenwater, evenals de dakvensters indien zij zich onmiddellijk onder het dak bevinden.

Boven het dak is de ruimte boven het gebouw bestemd voor gemeenschappelijk gebruik.

11. Gevels.

De gevel is een dragende muur en bijgevolg een gemeenschappelijk gedeelte.

Moeten worden gelijkgesteld met de gevel: de versiering die de vooruitspringende ornamenten omvat, zoals de kroonlijsten, de dakgoten, de afvoerpijpen van het regenwater, de dorpels van de vensters en openslaande deuren.

12. Trap.

De trap is gemeenschappelijk (behalve voor de handelsruimte, die vooraan gelegen is). Dit geldt voor alle trapdelen en de eigenaars van het gelijkvloers kunnen niet inroepen dat zij geen gebruik maken van de hoger gelegen trapdelen om te weigeren bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten die er betrekking op hebben.

Met “trap” worden niet enkel de treden in steen, granito of ander materiaal bedoeld, maar alles wat er als bijkomstigheid bij hoort, zoals het trappenhuis, de trapeuning, de balustrades, de glazen elementen (koepels) geplaatst in de openingen die de trap verlichten; hetzelfde geldt voor de overlopen die de tussenliggende trapdelen verbinden en voor de muren die het trappenhuis waarin de trap loopt begrenzen.

13. Leidingen - Algemene aansluitingen.

De afvoerpijpen voor het regenwater, het rioolnet met zijn toebehoren, de algemene aansluitingen van water, brandstoffen en elektriciteit, zonnepanelen, regenwaterpomp alsook de meters en hun toebehoren, de aflopen, de afvoeren en de verluchting van deze inrichtingen met inbegrip van de toegangen, kortom alle leidingen van welke aard ook die de mede-eigendom aanbelangen, zijn gemeenschappelijke delen.

Vormen daarop een uitzondering, de leidingen bestemd voor het uitsluitend gebruik van een privaat kavel, maar enkel voor wat betreft het gedeelte van de leiding gelegen binnen de bediende privaat kavel, alsook deze die zich buiten het privaat gedeelte bevinden maar uitsluitend voor zijn gebruik bestemd zijn, zoals bijvoorbeeld de particuliere water-, gas-, elektriciteits-, internet- en telefoonleidingen alsook de zonnepanelen.

14. Elektriciteit.

Het geheel van de elektrische uitrusting (tijdschakelaars, lichtpunten, stopcontacten, schakelaars, automatische deuropener...) die, bijvoorbeeld, de ingangen, de hals en hun bergplaatsen, de trappen, de lift en de autolift en hun machinekamer, de doorgangen van de kelderverdiepingen, het gelijkvloers en van de hoger gelegen verdiepingen, de manoeuvreerruimte in de ondergrondse garage, de meterlokalen, en de gemeenschappelijke gedeelten in het algemeen bedient, vormt een gemeenschappelijk deel.

Ook het teledistributienet is gemeenschappelijk.

De abonnementskosten van de teledistributie en haar bijkomstigheden, zoals het internet, zijn privaat.

Het elektriciteitsverbruik is privaat.

15. Lokalen voor gemeenschappelijk gebruik.

Zijn eveneens gemeenschappelijke delen :

- de gemeenschappelijke inkomhal met trap en trappenhal en lift in de kelders, op het gelijkvloers en de eerste, tweede en derde verdieping;
- de liftkoker op de vierde verdieping;
- het hellend vlak, de manoeuvreerruimte en de gangen naar de bergingen, parking en meterlokalen in de kelderverdieping;
- het tellerlokaal in de kelderverdieping;
- het lokaal voor de vuilnisbakken;
- de fietsenberging;

Er wordt overeengekomen dat dit of deze lokalen hun bestemming moeten blijven behouden.

16. Terrassen.

Daar de terrassen alsook hun bijhorigheden (afdichting, isolerende deklaag, beton van de holle elementen, borstweringen en balustrades) gevelelementen zijn, zijn ze gemeenschappelijk, met uitzondering van de bekledingen (tegelvloeren...) die privatieve elementen vormen verbonden aan de privatieve kavel die er het gebruik van heeft. De kosten voor de vernieuwing van deze bekledingen die noodzakelijk zijn ingevolge werken aan de gemeenschappelijke elementen, zijn evenwel voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars. De werken moeten onder het toezicht van de syndicus worden uitgevoerd. Deze werken zullen daarentegen voor rekening van de betrokken privatieve kavel zijn, als de mede-eigenaar de bekledingen van de balkons of terrassen niet als een goede huisvader onderhoudt. Deze vernieuwing zal moeten worden uitgevoerd met materialen die minstens van gelijkaardige kwaliteit als de oude bekleding, naar keuze van de betrokken mede-eigenaar, waarbij de harmonie van het gebouw gerespecteerd wordt..

17. Tuin en terras op het gelijkvloers.

De tuin op het gelijkvloers aan de achterzijde van het gebouw is gemeenschappelijk.

Aan de eigenaars van het appartement A.0.1 wordt, bij wijze van erfdienstbaarheid, het uitsluitend en eeuwigdurend gebruik toegekend van de delen van de onbebouwde gemeenschappelijke grond waarop de tuin en de terrassen zullen worden aangelegd.

Dit gebruik vormt een privaat element dat onlosmakelijk verbonden is met de privatieve kavel die erover beschikt. Dat gebruiksrecht zal evenwel gewijzigd kunnen worden met een meerderheid van vier/vijfden van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, op voorwaarde dat deze wijziging gewettigd wordt door het gerechtvaardigd belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding die evenredig is met de schade die dit zou kunnen berokkenen aan de eigenaar van de betrokken privatieve kavel. Ondanks zijn bestemming behoudt dit gedeelte van de bodem zijn statuut van gemeenschappelijk deel.

Ook eventuele aanwezige ondergrondse of bovengrondse leidingen, riolering, hemelwaterputten en septische putten, dienstig voor het gebouw en/of andere bewoners zijn gemeenschappelijk.

Eventuele herstellingswerken hieraan zijn ten laste van de vereniging

van mede-eigenaars, maar de eigenaars en/of bewoners van de appartement A.0.1. zullen hiervoor toegang tot hun privaatief moeten verlenen alsook alle nodige medewerking.

18. Lift.

De lift is een gemeenschappelijk element.

De term "lift" moet in zijn brede zin begrepen worden: zowel de cabine en de motor met inbegrip van al zijn toebehoren, de liftkoker en de lokalen als de installatie die zich in de kelderverdieping, onder het dak of eventueel op het dak bevindt.

19. Centrale verwarming.

De verwarmingsketel en het leidingwerk van de eventuele vloerverwarming of de radiatoren zijn privaatief.

Het verbruik is privaatief.

20. Vermoeden.

Ingeval van gebrek aan vermelding of tegenstrijdigheid van de titels, worden de delen van gebouwen of van gronden bestemd voor het gebruik van alle mede-eigenaars of van sommigen van hen geacht gemeenschappelijk te zijn.

21. Omheiningmuren.

De muren die de binnenplaatsen, terrassen en tuinen omringen en die omheiningmuren worden genoemd, of hun mandeligheid, zijn gemeenschappelijk. Hekken, hagen en andere afsluitingen die dezelfde functie vervullen moeten daarmee gelijkgesteld worden.

22. Privatieve delen.

Zijn privatieve delen, de delen van de privatieve kavel bestemd voor het uitsluitend gebruik van een mede-eigenaar en meer bepaald de vloer, het parket of een andere bekleding waarop gelopen wordt, met hun rechtstreekse steun in verbinding met het holle element en de deklaag die een gemeenschappelijk deel zijn, de niet dragende binnenwanden, de binnendeuren, de portaaldeuren, alle aanvoer- en afvoerleidingen binnen de privatieve lokalen en die voor hun uitsluitend gebruik bestemd zijn, de particuliere sanitaire installaties (wastafels, gootstenen, toilet, badkamer), het pleisterwerk aangebracht op het bovenliggend holle element dat het plafond vormt, het pleisterwerk en andere bekledingen, de binnendecoratie van de privatieve ruimte, hetzij samengevat alles wat zich binnen in de privatieve ruimte bevindt en bestemd is voor haar uitsluitend gebruik.

23. Vensters.

De vensters en openslaande deuren met hun ramen, de ruiten, de luiken en buitenblinden zijn privatieve delen, met uitzondering van de vensters en openslaande deuren van de gemeenschappelijke delen, die gemeenschappelijk zijn, onverminderd de beslissingen van de algemene vergadering over de harmonie van de gevels van het gebouwen.

24. Portaaldeuren.

De deuren die via de gemeenschappelijke halls, doorgangen en overlopen toegang geven tot de diverse privatieve kavels zijn privatief, onverminderd de beslissingen van de algemene vergadering over de harmonie van hun buitenkant.

25. Zonnetenten en eventueel later te plaatsen voorzetrolluiken.

De zonnetenten zijn privatieve elementen. Hun plaatsing, vervanging en onderhoud vormen een privatieve last voor elke privatieve kavel, onverminderd de beslissingen van de algemene vergadering over de harmonie, die bindend zal zijn.

4. Eventuele wijzigingen van de statuten van mede-eigendom.

1. Voor de eerste overdracht van een privatieve kavel.

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

2. Voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht, tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen, wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover dit door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privatieve gedeelte raakt en de verplichtingen van een of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt. De partijen die de oorspronkelijke statuten getekend hebben, dragen de kosten voor deze wijziging. Deze partijen sturen per aangetekend schrijven naar alle andere mede-eigenaars een ontwerp van wijzigende statuten, minstens twee maanden voor het verlijden van de akte van wijziging, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk worden vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten moet een mede-eigenaar zich tegen de voorgenomen wijziging verzetten binnen de twee maanden volgend op de ontvangst van deze zending, door middel van een aangetekend schrijven aan de betrokken notaris en, in voorkomend gevallen, in rechte treden. Hier wordt

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

3. Andere gevallen

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

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

TITEL VI : REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

HOOFDSTUK I : ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1. Definitie en draagwijdte.

Onderhavig reglement van mede-eigendom bevat meer bepaald:

- de beschrijving van de rechten en plichten van elke mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en gemene delen;
- de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling der lasten, alsook de bepalingen en sancties betreffende de betaling van de lasten;
- de bepalingen betreffende de verzekeringen.

De voorschriften die daaruit kunnen voortvloeien gelden voor alle eigenaars of houders van zakelijke en persoonlijke rechten, tegenwoordig of toekomstig; zij zijn bijgevolg onveranderlijk en kunnen enkel gewijzigd worden mits naleving van de door de wet voorziene meerderheden; zij zullen tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving van de onderhavige statuten.

Deze bepalingen kunnen eveneens tegengeworpen worden door diegenen tegen wie zij tegenstelbaar zijn en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom onder de hierna voorziene voorwaarden.

HOOFDSTUK II : BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMENE DELEN.

Artikel 2. Bestemming van de privatieve kavels.

De privatieve kavels zijn in beginsel uitsluitend bestemd voor het in de basisakte vermelde gebruik.

De appartementen zijn in beginsel uitsluitend voor bewoning bestemd. Het uitoefenen, onder de uitsluitende aansprakelijkheid van de eigenaar van een privatieve kavel, van een vrij beroep of een beroepsactiviteit in de dienstensector moet, desgevallend, onderworpen zijn aan een voorafgaande toelating van de bevoegde administratieve overheden, waarvan de syndicus bij aangetekend schrijven en per mail op de hoogte wordt gebracht, minstens vijftien dagen vóór de aanvang van deze beroepsactiviteit.

Een inbreuk op deze verwittigingsplicht kan aanleiding geven tot een boete, die door de algemene vergadering bepaald wordt.

Artikel 3. Genot van de privatieve delen.

a) Principes.

Iedere mede-eigenaar en bewoner heeft het genotsrecht en het recht te beschikken over zijn privélokalen binnen de perken bepaald bij huidig reglement en het reglement van interne orde, op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars en bewoners niet te schaden en niets te ondernemen dat de stevigheid en de isolatie van het gebouw in gevaar kan brengen.

De mede-eigenaars en bewoners mogen op geen enkele manier schade toebrengen aan het gemeenschappelijk goed, behoudens datgene wat in onderhavig reglement wordt bepaald. Zij moeten het gemeenschappelijk domein gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate waarin dit verenigbaar is met het recht van de andere mede-eigenaars en bewoners.

De mede-eigenaars en andere bewoners van het gebouw moeten het gebouw steeds bewonen volgens het juridisch begrip van een "goede huisvader".

De bewoners moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik verstoord wordt door hun toedoen, of dat van de personen in hun dienst of van hun bezoekers.

Druisen meer bepaald tegen deze stelregels in: het feit dat een eigenaar of bewoner van een privatieve kavel, op welke wijze ook de gemene delen, bestemd voor het gebruik van alle of een deel van de mede-eigenaars belemmert en er huishoudelijke werken verricht zoals, meer bepaald, het kloppen en borstelen van tapijten, beddengoed en kledingstukken, het ophangen van was en het reinigen van meubelen of

gereedschap. Er mag in de gemene delen geen enkel voorwerp geplaatst worden, behoudens toelating van de syndicus.

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

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

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

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

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

b) Toegang tot het dak.

De toegang tot het dak is verboden, behalve om over te gaan tot het onderhoud en tot de herstelling van het dakwerk en zonnepanelen. Er mag op die plaats geen enkel voorwerp geplaatst worden, uitgezonderd andersluidende beslissing van de algemene vergadering die beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

c) Binnenindeling van de lokalen.

Iedereen kan naar eigen keuze de binnenindeling van zijn lokalen wijzigen, onder zijn verantwoordelijkheid voor de verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en nadelen die er het gevolg van zouden zijn voor de gemene delen en de ruimten van de andere eigenaars.

Het is de eigenaars en bewoners verboden, zelfs binnen hun privéruimten, een wijziging aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, zonder het akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

d) Werken in de privatieve kavel.

Het staat iedere mede-eigenaar vrij in de privatieve delen, op zijn eigen risico, met schriftelijke voorafgaande toestemming van een door de syndicus erkende architect en onder zijn verantwoordelijkheid, naargelang het hem schikt alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren die niet van die aard zijn dat zij zijn onmiddellijke burens of de andere mede-eigenaars zouden schaden of storen of de stevigheid, de hygiëne of de veiligheid van het gebouw in gevaar zouden brengen.

e) Bijzondere installaties.

De eigenaars kunnen draadloze telefoontoestellen, televisietoestellen of computers plaatsen, maar ze moeten zich daarbij gedragen naar het reglement van interne orde.

De bel van de telefoon moet op die wijze geplaatst worden dat zij de bewoners van de naburige privatieve ruimten niet stoort. De bedrading mag niet langs de gevels van het gebouw lopen.

De teledistributie wordt geïnstalleerd. Enkel de daartoe voorziene leidingen mogen worden gebruikt. De mede-eigenaars zijn verplicht, indien zij het gebruiken, zich aan dit systeem aan te sluiten met uitsluiting van iedere privé-installatie van dezelfde aard, behoudens voorafgaand en schriftelijk akkoord van de syndicus.

De plaatsings-, onderhouds- en vernieuwingskosten van deze installaties zijn ten laste van alle mede-eigenaars van het onroerend goed, zelfs indien bepaalde eigenaars er geen gebruik van hebben.

f) Het intrekken - Verhuizen.

Het intrekken, het verhuizen en het vervoer van meubels, van zware en omvangrijke stukken, moeten gebeuren volgens de aanwijzingen in te winnen bij de syndicus, die bovendien ten minste vijf werkdagen op voorhand verwittigd moet worden. Zij geven aanleiding tot een vergoeding waarvan het bedrag wordt bepaald door de algemene vergadering die beslist met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

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

Iedere verhuis dient te gebeuren via een verhuislift.

De gemene delen mogen hiervoor niet gebruikt worden, tenzij de verhuis voor het appartement op de gelijkvloers achteraan.

g) Het niet-handelen van een mede-eigenaar.

Ingeval een eigenaar nalaat de nodige werken aan zijn privatieve kavel uit te voeren en hij door niet te handelen de andere privatieve kavels of gemene delen, aan enige schade of nadeel blootstelt, heeft de syndicus alle bevoegdheid om op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar, ambtshalve tot de dringende herstellingen in zijn privatieve ruimten te doen overgaan.

Artikel 4. Grenzen van het genot van de privatieve delen.

a) Harmonisch geheel.

Niets wat de stijl en de harmonie van het gebouw betreft, zelfs indien het zaken betreft die uitsluitend van privatieve kavels afhangen, mag worden gewijzigd, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en bovendien, voor zover het de architectuur van de straatgevels betreft, met het akkoord van een architect aangesteld door de algemene vergadering die beslist bij absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, of bij hoogdringendheid door de syndicus.

De werken met betrekking tot de privé-zaken waarvan het onderhoud belang heeft voor de eenvormigheid van het gebouw moeten door elke eigenaar tijdig uitgevoerd worden, opdat het gebouw er goed verzorgd en onderhouden zou blijven uitzien.

Indien de bewoners gordijnen aan de ramen, zonneblinden, luifels of zonnegordijnen willen aanbrengen, dan moeten deze van een model en kleur zijn die door de algemene vergadering, beslissend met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, worden vastgelegd.

De mede-eigenaars en bewoners mogen aan de vensters, de gevels en balkons geen uithangborden, reclames, meubels, wasgoed, of enige andere voorwerpen plaatsen.

b) Vensters, openslaande deuren, balkondeuren, ramen en ruiten, luiken en zonneblinden en voorzetrolluiken.

De vervanging van de vensters, openslaande deuren, ramen en ruiten, luiken en zonneblinden vormt een privatieve last van elke privatieve kavel.

Om niettemin de perfecte harmonie van het gebouw te verzekeren:

- zorgt de mede-eigendom voor de schilderwerken aan de vensters, openslaande deuren en ramen en deze vormen dan ook een gemene last.

Deze werken zullen echter niet worden uitgevoerd aan vensters, openslaande deuren of ramen van een privatieve kavel die op kosten van de betrokken mede-eigenaar werden geschilderd gedurende de twee jaar die de beslissing van de algemene vergadering voorafgaan. Hetzelfde geldt indien de ramen vervangen werden door ramen in een materiaal dat niet geschilderd moet worden, onverminderd alle administratieve vergunningen.

In die gevallen zal de betrokken mede-eigenaar niet moeten delen in die kosten.

- de stijl van de vensters, openslaande deuren en ramen, evenals de kleur van de verf kunnen slechts gewijzigd worden mits het akkoord van de algemene vergadering, die beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De kleur van de zonneblinden en voorzetrolluiken dienen dezelfde kleur te hebben als de kleur van de ramen.

De kleur van de inklapbare doeken van de zonneblinden ervan mogen vrij gekozen worden.

De kleur van de luiken van rolluiken moeten wit zijn.

c) Terrassen en balkons.

Op elke eigenaar rust de verplichting de bekleding en de waterafvoer van de terrassen en balkons zo te onderhouden dat een normale afvoer mogelijk is.

De eigenaar heeft daarom nog niet het recht dat balkon of dat terras om te vormen noch het recht om dat balkon of terras te bedekken.

Het terras of het balkon kan niet afgescheiden worden van de privatieve kavel waaraan het verbonden is.

Het is verboden voor de gerechtigde om er welke voorwerpen dan ook te plaatsen en op te bergen, met uitzondering van tuinmeubelen en er aanplantingen te doen.

d) Tuinen en terrassen voor privaat gebruik.

Wanneer het uitsluitend en eeuwigdurend gebruik van de tuin aan één van de mede-eigenaars is toegekend, is het verboden voor de rechthebbende er welke voorwerpen dan ook te plaatsen en op te slaan, met uitzondering van tuinmeubelen en er aanplantingen te doen die hoger zijn dan twee meter.

Het gebruik van een barbecue op houtskool is toegestaan, op voorwaarde dat de rookdampen binnen de perken wordt gehouden en

geen hinder veroorzaakt voor andere privatieve kavels. Een barbecue/warmtebron op gas en de opslag van daarbij horende gasflessen, houtvuren en andere warmtebronnen daarentegen zijn verboden.

Er wordt uitdrukkelijk verduidelijkt dat:

1° de onteigeningsvergoeding met betrekking tot het gedeelte van de grond getroffen door een uitsluitend gebruik aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt;

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

3° het uitsluitend gebruiksrecht niet afgesplitst kan worden van de privatieve kavel waaraan het verbonden is.

e) Publiciteit.

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

Er mag geen enkel opschrift worden aangebracht aan de vensters van de verdiepingen, noch op de buitendeuren en -muren, noch op de trappen, hals en doorgangen, met uitzondering voor de commerciële ruimte gelegen vooraan op het gelijkvloers.

De syndicus bepaalt de toegelaten plaats voor eventuele reclame.

Het is toegelaten om op of naast de inkomdeur van de privatieve kavels een plaat met de aanduiding van de naam van de bewoner en eventueel zijn beroep aan te brengen, naar het model goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars, die beslist met een volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

In elke inkomhal beschikt elk der bewoners over een brievenbus waarop de naam en het beroep van de titularis vermeld mogen worden alsook het busnummer; deze opschriften moeten beantwoorden aan het model dat bepaald werd door de algemene vergadering, die beslist met een volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

f) Verhuring.

De mede-eigenaar kan zijn privatieve eigendom verhuren; hij is alleen aansprakelijk voor zijn huurder alsmede voor elke gebeurlijke bewoner en hij alleen heeft in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar, stemrecht

zonder zijn recht te kunnen overdragen aan zijn huurder of bewoner, tenzij deze behoorlijk en schriftelijk gemachtigd zou zijn.

De verhuring of de bewoning mag slechts toegestaan worden aan personen van onbetwiste achtenswaardigheid.

De toegestane huurcontracten zullen de verbintenis bevatten van de huurders om het gebouw te bewonen overeenkomstig de voorschriften van onderhavig reglement en van het reglement van interne orde, waarvan zij erkennen kennis genomen te hebben.

Dezelfde verplichtingen rusten op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

De eigenaars moeten hun bewoners verplichten hun huurrisico's en hun aansprakelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burens voldoende te verzekeren.

De syndicus brengt de huurders en de bewoners op de hoogte van de wijzigingen aan huidig reglement, aan het reglement van interne orde, alsook van de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering die hen kunnen aanbelangen.

Bij niet naleving van onderhavige statuten en het reglement van interne orde door een huurder, zijn onderhuurder of huurovernemer of door iedere andere bewoner, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus, ertoe gehouden de huurverbreking aan te vragen teneinde een einde te stellen aan de bewoning.

g) Parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen kunnen verhuurd worden aan eigenaars van een privatieve kavel in het gebouw of aan een derde.

De parkeerplaatsen kunnen enkel worden bestemd voor privégebruik, enkel voor voertuigen (en dus geen andere voorwerpen) en enkel voor de bewoners van het gebouw, met uitsluiting van alle commerciële of industriële voertuigen en van alle openbare garages.

Geen enkele herstellingswerkplaats, geen enkele opslagplaats van benzine of andere ontvlambare stoffen zal er kunnen in ondergebracht worden.

De parkeerplaatsen moeten gebruikt worden met zo weinig mogelijk ongemakken voor alle mede-eigenaars en meer bepaald tussen tweeëntwintig en zeven uur.

Het is verboden te stationeren in de berijdbare ingang en de manoeuvreerruimten teneinde de manoeuvres van het buiten- en binnenrijden niet te hinderen.

De gebruikers moeten alle reglementen naleven waartoe door de algemene vergadering of door de syndicus beslist werd in verband met de bewegwijzering waarmee de toegangen naar de kelderverdieping zouden zijn uitgerust.

Het is verboden in het gebouw auto's te wassen.

Het is aan de eigenaars van de parkeerplaatsen verboden deze af te sluiten, te wijzigen of te verplaatsen, behoudens beslissing van de algemene vergadering die beslist met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

h) Dieren.

Bij wijze van louter gedogen is het de bewoners toegelaten in het gebouw vissen, honden, katten, hamsters en vogels in een kooi te houden.

Indien het dier de oorzaak zou zijn van hinder door lawaai, reuk of op een andere wijze, kan de gunst ingetrokken worden voor het dier in kwestie bij beslissing van de syndicus. In het geval dat de gunst ingetrokken wordt, is de overtreder die zich niet naar deze beslissing schikt verplicht tot het betalen van een som die op voorhand wordt bepaald door de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, bij wijze van schadevergoeding, onverminderd alle sancties die via gerechtelijke weg uitgevaardigd moeten worden. De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars beslist over de bestemming van deze som.

i) Inlichtingen voor de syndicus.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars licht de syndicus onverwijld in over zijn adreswijzigingen of over wijzigingen die zich voordeden in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel.

j) Verbod op opslag van gevaarlijke en andere stoffen.

In het gebouw mogen geen gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke producten opgeslagen worden, behoudens uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering die beslist met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en, desgevallend, de administratieve toelatingen.

Zelfs indien zij deze toelating gekregen hebben, zullen zij die over een dergelijke opslagplaats voor hun persoonlijk gebruik wensen te beschikken alleen de daaruit voortvloeiende bijkomende kosten moeten

dragen, waaronder de bijkomende verzekeringspremies tegen de risico's van brand en ontploffing die door de verzwaring van de risico's veroorzaakt zijn.

Artikel 5. Verbouwingen - Wijzigingen van de gemeenschappelijke en privatieve delen.

a) Wijzigingen van de gemene delen uitgevoerd door een mede-eigenaar, door de vereniging van mede-eigenaars of door een nutsoperator.

In het geval van § 9 van het artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek, staat het elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

In het geval van paragraaf 9, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperators het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending en, indien mogelijk, een kopie per mail, waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf de werken uit te voeren, die, in het algemeen de optimalisatie van de infrastructuur voor energie, water of telecommunicatie ten doel hebben, in welk geval zij op de in art.577-2, §10, derde lid BW. Vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken uitgevoerd door de mede-eigenaar of vereniging van mede-eigenaars moeten dan een aanvang nemen binnen

zes maanden na ontvangst van de in onderhavige alinea vermelde zending.

Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die de minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Indien het gaat om het doorboren van dragende of tussenmuren, of van wijzigingen aan het geraamte uit gewapend beton, mogen de werken slechts uitgevoerd worden onder het toezicht van een architect of van een ingenieur, of, bij hun ontstentenis, van iedere andere technicus aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissend met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De aan de architect, ingenieur of technicus verschuldigde honoraria, alsook de andere kosten vallen ten laste van de diegene die de werken doet uitvoeren.

b) Wijzigingen van de privatieve delen.

Het is aan de eigenaars van privatieve kavels verboden deze in meerdere privatieve kavels te verdelen of volledig of gedeeltelijk samen te voegen, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist

met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en volgens de regels in geval van wijziging van de aandelen in de gemene delen.

Het is aan de mede-eigenaar van twee privatieve kavels, waarvan het ene boven het andere gelegen is en die elkaar met de vloer en het plafond raken, verboden deze tot één enkele privatieve kavel samen te voegen, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en volgens de regels in geval van wijziging van de aandelen in de gemene delen.

Deze verbouwing mag enkel gebeuren in zover zij volgens de regels van de kunst wordt uitgevoerd en de rechten van de anderen respecteert, zowel wat de privatieve als de gemene delen betreft.

In dat geval zijn de toelating en het toezicht door een door de syndicus aangestelde architect of ingenieur vereist, op kosten van de mede-eigenaar die deze samenvoeging wenst uit te voeren.

Na de twee privatieve kavels te hebben samengevoegd is het vervolgens toegelaten deze opnieuw te verdelen, onder dezelfde voorwaarden als deze voorzien voor de samenvoeging van de kavels.

HOOFDSTUK III : WERKEN - HERSTELLINGEN - ONDERHOUD.

Artikel 6. Algemeen.

De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken worden gedragen door de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende bepaling in de statuten.

Artikel 7. Soort van herstellingen en werken.

De werken worden ingedeeld in twee categorieën:

- bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer;
- andere herstellingen of werken.

Artikel 8. Bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer.

De syndicus heeft het volle recht de werken met een bewarende aard uit te voeren, zonder daarom toestemming te moeten vragen aan de algemene vergadering. De mede-eigenaars kunnen zich er nooit tegen verzetten.

Worden gelijkgesteld met bewarende maatregelen: alle werken nodig voor het normale onderhoud en strekkend tot het behoud van het goed zoals deze vermeld worden in de "Praktische gids voor het onderhoud van gebouwen" (W.T.C.B.) waarvan de laatste uitgave in aanmerking

genomen moet worden.

Artikel 9. Andere herstellingen en werken.

Deze werken kunnen aangevraagd worden door de syndicus of door de mede-eigenaars die samen minstens een vierde van de aandelen in de gemene delen bezitten. Zij zullen aan de eerstvolgende algemene vergadering worden voorgelegd.

Over deze werken kan slechts worden beslist met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, met uitzondering van de door de wet opgelegde werken en bewarende werken en werken van voorlopig beheer, waarover beslist kan worden met absolute meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd de bewarende maatregelen of daden van voorlopig beheer die tot de bevoegdheid van de syndicus behoren.

Artikel 10. Erfdienstbaarheden betreffende de werken.

Wanneer de syndicus het nodig acht, moeten de mede-eigenaars toegang verlenen via hun privatieve kavels (al dan niet bewoond) voor alle nazichten, herstellingen, onderhoud en reiniging van de gemene delen; hetzelfde geldt voor de eventuele nazichten van de privéleidingen, zo dit onderzoek door de syndicus nodig wordt geacht.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding, toegang verlenen tot hun privatieve kavel aan de architecten, aannemers en andere vaklui, uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemene delen of aan de privatieve delen die aan andere mede-eigenaars toebehoren, waarbij het voor zichzelf spreekt dat de werken met spoed en netjes moeten worden uitgevoerd.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn ze verplicht een sleutel van hun privatieve kavel te overhandigen aan een lasthebber, wonend in de gemeente waar het gebouw gelegen is, van wie de naam en het adres moeten gekend zijn door de syndicus, derwijze dat men toegang kan hebben tot de privatieve kavels, indien dit noodzakelijk is.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn zonder sleutels van hun privatieve kavel aan een lasthebber overhandigd te hebben en het noodzakelijk is toegang tot hun privatieve kavel te krijgen, zullen alle kosten voortvloeiend uit de toegankelijkheid tot hun kavel te hunnen laste zijn.

De mede-eigenaars moeten zonder schadevergoeding de ongemakken dragen voortvloeiend uit de herstellingen aan de gemene delen, die

beslist werden volgens de hierboven omschreven regels, welke er ook de duur moge van zijn.

De mede-eigenaars dienen eveneens, zonder aanspraak te kunnen maken op een schadevergoeding, gedurende de ganse duur der werken, de ongemakken te dragen van een tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke diensten bij de werken aan de gemeenschappelijke of privatieve delen van het gebouw.

De vaklui moeten toegang krijgen tot de gedeelten waar voornoemde werken moeten worden uitgevoerd en de te gebruiken materialen zullen dus gedurende heel die periode vervoerd kunnen worden in de gemene delen van het gebouw.

Wanneer een mede-eigenaar werken van een zekere omvang laat uitvoeren, kan de syndicus eisen dat buiten een goederenlift zou worden opgesteld, met toegang voor de arbeiders bij middel van een ladder en stellingen.

De plaatsen voor de opslag van de materialen, het gereedschap of andere zullen strikt door de syndicus afgebakend worden.

De eigenaar die aansprakelijk is voor de werken zal ertoe gehouden zijn de voornoemde plaats en haar omgeving in perfecte staat te herstellen; indien hij daarmee in gebreke blijft, waarbij de termijn om dit te doen nu reeds op maximum acht dagen wordt bepaald, zal de syndicus het recht hebben ambtshalve en op kosten van de betrokken mede-eigenaar te doen overgaan tot de nodige werken, zonder dat een ingebrekestelling nodig is.

Artikel 11. Schoonmaak.

De schoonmaakdienst voor de gemene delen wordt toevertrouwd aan de zorgen van de syndicus, overeenkomstig de bevoegdheden en verplichtingen die hem zijn toegevallen volgens de wet, het onderhavig reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de administratieve overheden.

Het onderhoudspersoneel is belast met de schoonmaak van de gemene delen.

In geval van afwezigheid of het in gebreke blijven van dat personeel, zal de syndicus alle initiatieven nemen om in de vervanging te voorzien en zo een perfecte staat van netheid van de gemene delen te verzekeren, en meer bepaald van de trottoirs, de toegangen, de halls, de trappenhuisen, de manoeuvreerruimte naar de kelderverdieping, de keldergangen en de keldergangen.

Her huishoudelijk afval wordt geacht op een hygiënische manier waar nodig tijdelijk bewaard te worden in de privatieve appartementen of bergingen en wordt door de eigenaars en/of bewoners individueel verwijderd of geplaatst aan een centraal ophaalpunt op het openbaar domein conform het periodiek ophaalreglement van de bevoegde overheids- en/of ophaaldiensten. Ingeval van misbruik, vroeg- of laattijdig verzamelen van dat huishoudelijk afval door een eigenaar en/of bewoner heeft de syndicus het recht dit afval te laten verwijderen of opruimen en de daaraan verbonden kosten te verhalen op de in gebreke gebleven zijnde eigenaar en/of bewoner.

Desgevallend kan de vereniging van mede-eigenaars zich ook het recht voorbehouden de in gebreke gebleven zijnde eigenaar en/of bewoner een boete opleggen, te bepalen door de vergadering van mede-eigenaars bij meerderheid van stemmen.

Artikel 12. Tuinen en terrassen.

De tuin en terrassen palend aan en in het verlengde van het appartement A.0.1. op het gelijkvloers maken deel uit van de gemene delen.

Niettegenstaande deze tuin en terrassen gemeenschappelijk is, komt het genot ervan exclusief toe aan de eigenaars van de appartementen, die er op aansluiten.

Er zal geen andere beplanting mogen worden aangebracht dan de oorspronkelijk door de bouwheer voorgeschreven beplanting; bijkomende beplanting zal enkel mogen door middel van bloempotten en of -bakken.

Bij wijze van eeuwigdurende erfdienstbaarheid dient de gebruiker van de tuinen de aanleg van de ondergrondse parking met bijhorende waterdichting onder de tuinen, met alle aanhorigheden, te respecteren.

Niets mag aangeplant of gewijzigd worden tenzij op de wijze zoals voorgeschreven door een tuinarchitect of -ingenieur.

De waterdichtingslagen dienen gerespecteerd te worden: men mag bijvoorbeeld geen doorboringen maken in de waterdichting of beplantingen aanbrengen in deze tuinen, waarvan de wortels de waterdichting zouden kunnen aantasten.

Evenmin mogen er palen of afsluitingen worden aangebracht, die de dakdichting zouden kunnen beschadigen waardoor er waterinfiltratie zou kunnen ontstaan.

Indien een eigenaar zelf verantwoordelijk is voor schade aan de waterdichting, dient hij de kosten hiervan zelf te dragen of kan de

algemene vergadering deze kosten verhalen op hem.

De tuinen zal worden onderhouden door de eigenaars en of gebruikers van het gelijkvloerse appartement A.0.1.

Als deze eigenaars en of gebruikers in gebreke blijven zal de tuin worden onderhouden door een door de Vereniging van Mede-eigenaars aangestelde tuinman op kosten van de in gebreke blijvende eigenaars en of gebruikers.

HOOFDSTUK IV : GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Artikel 13. Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

De gemeenschappelijke lasten zijn verdeeld in:

1° algemene gemeenschappelijke lasten die voor rekening zijn van alle mede-eigenaars in verhouding tot de aandelen die zij bezitten in de gemene delen;

2° bijzondere gemeenschappelijke lasten die voor rekening zijn van bepaalde mede-eigenaars in verhouding tot het nut voor elke kavel of dienst die een gemeen deel vormt dat aanleiding geeft tot die lasten.

Worden beschouwd als algemene gemeenschappelijke lasten:

a) de kosten van onderhoud en herstelling van de gemene delen die door alle mede-eigenaars worden gebruikt; de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke behoeften, zoals de uitgaven voor water, gas en elektriciteit, de kosten voor het onderhoud en de herstelling van de gemene delen, het loon van het onderhoudspersoneel of de kosten van de onderhoudsfirma, de kosten voor de aankoop, het onderhoud en de vervanging van het gemeenschappelijk materiaal en meubilair, de vuilbakken, het gereedschap en benodigdheden nodig voor het goede onderhoud van het gebouw;

b) de administratiekosten, de bezoldiging van de syndicus, de kantoorbenodigdheden, de kosten van de briefwisseling;

c) de kosten van verbruik, herstelling en onderhoud van de gemeenschappelijke installaties die door alle mede-eigenaars worden gebruikt;

d) de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars;

e) het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin, van de wegen alsook van alle inrichtingen, van de toegangen tot de omgeving en de kelderverdieping;

f) de door de mede-eigendom verschuldigde schadeloosstellingen of

procedurekosten;

g) desgevallend, de kosten van heropbouw van het vernielde gebouw. Iedere mede-eigenaar draagt bij in deze algemene gemeenschappelijke lasten in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen. Deze aandelen in de gemeenschappelijke lasten kunnen enkel gewijzigd worden mits akkoord van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Worden beschouwd als bijzondere gemeenschappelijke lasten:

de uitgaven betreffende het onderhoud van de personenlift, die door alle mede-eigenaars zullen worden gedragen met uitzondering van de mede-eigenaars van privatieven op de gelijkvloerse verdieping.

- de uitgaven betreffende het onderhoud van de toegangsdeur tot de parkeerplaatsen/garages, autolift en de manoeuvreerruimte gelegen in de kelderverdieping, die ten laste van de eigenaars van een parkeerplaats/garage zullen zijn.

Voor deze lasten nemen enkel deze mede-eigenaars deel aan de stemming, op voorwaarde dat deze beslissingen geen afbreuk doen aan het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom. Ieder van hen neemt aan de stemming deel met een aantal stemmen dat evenredig is met zijn aandeel in voornoemde lasten. De beslissingen worden voorbereid door een bijzondere algemene vergadering, waarvan sprake in het reglement van interne orde.

Elke mede-eigenaar zal bijdragen tot deze gemeenschappelijke lasten ten belope van de aandelen die hij in de gemene delen bezit.

Artikel 14. Verwarming.

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

Artikel 15. Water.

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

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

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

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

gemene delen.

Artikel 16. Elektriciteit.

Het gebouw is voorzien van meters voor de verlichting van de gemene delen, ondergrondse bergingen en parkeerplaatsen en voor de voeding van de aandrijving van zowel de personenlift als de autolift. Het totale door deze meters geregistreerde verbruik, alsook de huur van de meters, vormen een gemeenschappelijke last die verdeeld zal worden naar verhouding van de aandelen die elke eigenaar in de gemene delen bezit, onverminderd de door sommige mede-eigenaars verschuldigde bijzondere lasten.

Elke privatieve kavel is uitgerust met een meter die de door de bewoners verbruikte hoeveelheid elektriciteit registreert. De huur van de meters en de desbetreffende verbruikskosten worden uitsluitend en volledig door deze eigenaars of bewoners gedragen.

Artikel 17. Belastingen.

Tenzij de belastingen betreffende het gebouw door de administratieve overheid rechtstreeks gevestigd worden op elk privé-eigendom, zullen deze belastingen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het gebouw.

Artikel 18. Lasten - of verhoging van de lasten - te wijten aan het toedoen van een mede-eigenaar.

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

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

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

Artikel 19. Ontvangsten ten voordele van de gemene delen.

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

Artikel 20. Wijziging van de verdeling van de lasten.

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

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

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

Deze afrekening zal met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars moeten worden goedgekeurd door de algemene vergadering bijeengeroepen door toedoen van de syndicus binnen de twee maanden volgend op die beslissing.

Deze afrekening zal de sommen bevatten die moeten terugbetaald worden aan iedere mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten naar beneden toe herzien werden, en deze die moeten betaald worden door elke mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten naar boven toe herzien werden.

Deze betalingen zullen zonder interest moeten gebeuren binnen de vijf maanden volgend op de algemene vergadering die deze afrekening heeft goedgekeurd.

De schuldvordering of schuld waarvan hiervoor sprake wordt beschouwd verjaard te zijn voor de periode die de vijf jaar vóór de beslissing van de algemene vergadering of het in kracht van gewijsde gegane vonnis, dat de wijziging van de verdeling van de algemene lasten uitspreekt, overtreft.

In geval van overdracht van een kavel zal de schuldvordering of de schuld waarvan hiervoor sprake *prorata temporis* ten goede komen of gedragen worden door de overdrager en de verkrijger. De datum waarmee rekening moet gehouden worden zal de dag zijn waarop de overdracht vaste datum kreeg.

Artikel 21. Overdracht van een kavel.

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

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

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

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 door het artikel 577-11 § 1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en de bedragen die in het geding zijn;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

De notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, stelt de partijen in kennis van het verzuim van de syndicus indien hij nalaat volledig of gedeeltelijk te antwoorden binnen de vijftien dagen na het verzoek.

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

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, is de instrumenterende notaris

ertoe gehouden, bij aangetekende brief, de syndicus te verzoeken hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in het punt a) hiervoor bedoelde informatie:

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

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

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

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

Indien de nieuwe mede-eigenaar nog niet in het bezit is van de in punt a) van onderhavig artikel vermelde documenten en de onderhandse overeenkomst hun ontvangst door hem niet vermeldt, verzoekt de notaris de syndicus per aangetekende brief hem deze binnen de dertig dagen volgend op zijn verzoek te bezorgen.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek bedoeld in punt b) van onderhavig artikel, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

c) Verplichting tot de schuld bij de ondertekening van de authentieke akte - Verdeling van de lasten.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in punt b) van onderhavig artikel onder de nummers 1°, 2°, 3° en 4° vermelde schulden; hij draagt de gewone lasten vanaf de dag waarop hij gebruik van de gemene delen kan maken.

Bij een overdracht van het eigendomsrecht is de nieuwe mede-eigenaar

evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte, als hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

Ingeval van overgang van de eigendom van een privatieve kavel:

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

Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen en de beheerskosten;

2° het aandeel van de uittredende mede-eigenaar in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging, ongeacht een overeenkomst van de partijen betreffende de terugbetaling door de overnemer aan de overdrager van een bedrag dat gelijk is aan dat aandeel of aan een deel ervan.

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

3° de schuldvorderingen ontstaan na de datum van de overgang van een kavel ingevolge een procedure ingesteld vóór deze datum behoren de vereniging van mede-eigenaars toe. De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist soeverein met absolute meerderheid over de bestemming ervan.

Voor de periodieke lasten die jaarlijks afgesloten worden, zal de afrekening forfaitair worden opgemaakt zowel ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars als tussen de partijen op basis van het vorig boekjaar.

d) Verplichtingen van de notaris na de ondertekening van de authentieke

akte.

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing onder levenden van de eigendom van een kavel of van verdeling onder levenden van het eigendomsrecht op een kavel, deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de authentieke akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel, de identiteit en het huidige, en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangesteld overeenkomstig het Artikel 577-6, § 1, alinea 2.

e) Kosten betreffende het meedelen van informatie.

Alle kosten die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit het meedelen van de informatie bedoeld in de punten *a)*, *b)* en *d)* van huidig artikel zullen gedragen worden door de uittredende mede-eigenaar.

f) Achterstallen op lasten.

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11, §§ 1 tot 3 vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de eerder ingeschreven bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een overdracht van schuldvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen, onder voorbehoud van het punt *g)* hierna.

g) Voorrecht.

De vereniging van mede-eigenaars beschikt over een onroerend voorrecht op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit onroerend voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het

eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang in, zonder verplichting tot inschrijving, na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten.

De syndicus zal ervoor moeten zorgen dat de optredende notaris wordt ingelicht over alle bijgewerkte versies van de afrekening van de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde lasten.

Bij de overdracht van een kavel moet de syndicus alle verplichtingen vervullen die voortvloeien uit de artikelen 577-11 en 577-11/1 van het Burgerlijk Wetboek. Hij zal bovendien ofwel aan de uittredende mede-eigenaar, ofwel aan de optredende notaris, binnen drie dagen volgend op het verzoek, een attest moeten afleveren dat bevestigt dat alle door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn. Daaruit volgt dat de vereniging van mede-eigenaars zich niet meer zal kunnen beroepen op het onroerend voorrecht bedoeld in het artikel 27 7° van de hypotheekwet.

Wanneer de syndicus bij de overdracht van een kavel alle of een deel van zijn verplichtingen voortvloeiend uit de artikelen 577-11 en 577-11/1 van het Burgerlijk Wetboek en uit onderhavig reglement van mede-eigendom niet vervult, zal hij aansprakelijk worden gesteld voor de betaling van alle door de uittredende mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde achterstallen, onverminderd elk verhaal dat hij tegen de uittredende mede-eigenaar zou kunnen hebben. In dat geval zal de vereniging van mede-eigenaars over geen enkel recht beschikken dat de nieuwe mede-eigenaar zou kunnen schaden.

Artikel 22. Werkkapitaal.

Ter betaling van de lopende uitgaven van de mede-eigendom, zal iedere eigenaar van een privatieve kavel een provisie betalen gelijk aan de geschatte uitgaven over een periode van drie maanden in functie van het aantal aandelen dat hij bezit in de gemene delen van het gebouw.

De syndicus zorgt voor het opvragen van deze permanente provisie aan elke eigenaar van een privatieve kavel en vormt aldus het werkkapitaal voor het beheer van het gebouw.

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

Het staat de comparant nochtans vrij het eerste voorschot voor de

gemeenschappelijke lasten aan de koper van elke privatieve kavel te vragen bij de ondertekening van zijn authentieke koopakte.

Artikel 23. Gewoon reservekapitaal - Bijzondere reservekapitalen.

Ingeval van uitzonderlijke uitgaven, meer bepaald voor de uitvoering van belangrijke werken, zal de syndicus een aanvullende provisie kunnen vragen waarvan het bedrag bepaald wordt door de algemene vergadering met volstreckte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Ingeval van bijzondere gemeenschappelijke lasten die uitsluitend door bepaalde mede-eigenaars verschuldigd zijn wegens het feit dat zij alleen het gebruik van bepaalde gemene delen hebben, wordt er een bijzonder reservekapitaal gevormd, bestemd voor de betaling van de bedragen die zij alleen verschuldigd zijn. Over de oproepen tot kapitaalinzet zal beslist worden door de bijzondere vergadering waarvan sprake in het reglement van interne orde, met volstreckte meerderheid van de betrokken mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen, met inbegrip van het werkkapitaal, moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en afzonderlijke rekeningen voor de reservekapitalen; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

De algemene vergadering kan nadien beslissen over bijzondere schikkingen in verband met het beheer van dit reservekapitaal, onverminderd de aan de syndicus opgelegde wettelijke verplichtingen.

Artikel 24. Hoofdelijkheid - Betaling van de gemeenschappelijke lasten.

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.

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.

De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalinbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

Alle mede-eigenaars moeten binnen de dertig dagen volgend op de datum van de betalingsuitnodiging de betaling van de gemeenschappelijke lasten aan de syndicus uitvoeren.

De mede-eigenaar die niet betaald heeft na het verstrijken van de termijn van dertig dagen is van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadeloosstelling verschuldigd van 0,02% van het gevorderde bedrag per dag vertraging vanaf het verstrijken van voornoemde termijn, onverminderd de opeisbaarheid van alle andere schadevergoedingen.

Deze vertragingsvergoeding wordt van rechtswege op 0,02% van het gevorderde bedrag per dag vertraging gebracht vanaf de tiende dag volgend op de neerlegging bij de post door de syndicus van een aangetekende brief waarin de betaling van de provisie wordt gevorderd en die als ingebrekestelling geldt tot en met de dag van volledige betaling. De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars beslist over de bestemming van de gestorte vergoedingen.

De mede-eigenaars die nalaten te betalen, ondanks de ingebrekestelling door de syndicus met vermelding van de hiervoor genoemde vergoedingen, kunnen door de syndicus in rechte vervolgd worden.

De syndicus kan bovendien een bijkomend forfaitair bedrag van vijfhonderd euro (500 EUR) vorderen voor dossierkosten voor elk geschil dat aan de advocaat van de vereniging van mede-eigenaars zou worden overgemaakt.

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

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