

Rep. nr.	Datum: 11/05/2022	Dossier: 2220079-PB
Aard: BASISAKTE RESIDENTIE GENÈVE		Archief: 14515

In het jaar tweeduizend tweeëntwintig.

Op elf mei.

Voor **Ward Van de Poel**, notaris met standplaats te Putte (Beerzel), die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Van de Poel & Pinoy", geassocieerde notarissen, met zetel te 2580 Putte (Beerzel), Hoogstraat 86.

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Gemeente BONHEIDEN - eerste afdeling

Een afgebroken woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen tegen de **Waversesteenweg 5**.

Volgens titel en thans ten kadaster gekend onder **sectie B, nummer 350P7 P0000**, met een oppervlakte van vijf are drieëntwintig centiare (**523 m²**).

ERFDIENSTBAARHEDEN

De verdeling van het gebouw, zoals beschreven, zal 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 3.119 en volgende nieuw boek goederenrecht (artikel 692 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek).

Dit geldt meer bepaald voor:

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

De comparanten verklaren dat er bij hun weten geen erfdienstbaarheden werden overeengekomen met wie ook, met uitzondering van hetgeen opgenomen in voormelde akte verleden voor notaris Ward Van de Poel te Putte (Beerzel), minuuthouder, met tussenkomst van notaris Steven Morrens te Bonheiden op 14 december 2021:

"1. In voormelde akte verleden voor notaris Jacques Morrens te Bonheiden op 30 oktober 2002 (waarbij een deel verkocht werd van het groter geheel waarvan mevrouw Smets Maria, voornoemd, voorheen eigenaar was) staat letterlijk vermeld wat volgt:

'De koper zal op zijn kosten en op zijn grond een omheining plaatsen, begroeid met groen blijvend gewas, die minstens twee meter hoog zal zijn en waardoor geen zicht mogelijk is op het achterliggend terrein. Ook het eventueel onderhoud van deze omheining zal ten laste zijn van de koper.

Tevens zal de koper op zijn kosten aan de kant van de verkoper drie of vier groenblijvende boompjes plaatsen (b.v. taxus of thuja) van minstens 1,50 meter hoog ter vervanging van de struiken, die hij moet verwijderen.

De achterzijde van de garage, die grenst aan de eigendom van de koper, blijft in haar tegenwoordige staat - dus ook waterafloop, overstekende dakplaten en dergelijke.

De bewoner en/of eigenaar van het huis op de Waverssesteenweg 5 zal altijd de mogelijkheid hebben en het recht om eventueel nazicht of werken uit te voeren aan de achtermuur van bovengenoemde garage – na mondelinge verwittiging van de nieuwe eigenaar en/of bewoner van het verkochte perceel.’

2. In de akte verleden voor notaris Jacques Morrens te Bonheiden op 29 oktober 1979 (waarbij een deel verkocht werd van het groter geheel waarvan mevrouw Smets Maria, voornoemd, voorheen eigenaar was) wordt letterlijk vermeld wat volgt:

‘De muur die de grens vormt tussen het bij deze verkochte eigendom en het eigendom van de verkoopster zal gemeen zijn voor de ganse oppervlakte van de muur. Indien de verkoopster en de kopers een afsluiting willen bouwen tussen hun beide eigendommen zal dit slechts kunnen gebeuren na onderling akkoord over de uitvoering, de vorm, de gebruikte materialen, de hoogte en de bijdrage in de onkosten.’

Zij verklaren geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het goed.

BODEMDECREET

De comparanten verklaren dat er op of in het bij deze beschreven goederen **geen risico-inrichting** gevestigd is of was, noch in de privaatieve, noch in de gemeenschappelijke gedeelten, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering- en bodembescherming.

De inhoud van het bodemattest dat werd afgeleverd door OVAM op 29/03/2022 met referte 20220216795, in overeenstemming met artikel 101 § 1 van genoemd Decreet luidt:

“2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m² een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

De comparanten verklaren met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Aan de hand van wat hierboven staat, bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet werden toegepast.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

1. De comparanten verklaren in overeenstemming met artikel 5.2.1 en 5.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat:

- a) voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt: *-omgevingsvergunning 04/01/2022 (Gemeentelijk dossiernummer: 2021/266 - omgevingsloket OMV_2021140142), voor het slopen van de bestaande eengezinswoning, berging en garage, en het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en een fietsstalling;*
- b) het onroerend goed volgens het Gewestplan Mechelen, goedgekeurd op 5 augustus 1976, gelegen is in “woongebieden”;
- c) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift er betreffende het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke- of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dat er evenmin een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- d) dat er op het goed geen voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een voorkooprecht zoals vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- e) dat er betreffende het onroerend goed geen verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd uitgereikt;
- f) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- g) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2. Gemeentelijke stedenbouwkundige inlichtingen

De gemeente Bonheiden heeft bij brief van 16 september 2021 onder meer nog het volgende meegedeeld:

- Op het betrokken perceel is een rooilijnplan van kracht: Rooilijnplan nummer 5: Steenweg naar O.L.V. Waver”, goedgekeurd op 24 januari 1912.
- Het onroerend goed is verdeeld, zonder dat een verkavelingsvergunning werd afgegeven;
- Het goed is gelegen in een zuiveringszone “centraal gebied” (zoneringsplannen van 16 maart 2016).

VOORKOOPRECHT

De comparanten verklaren **geen kennis te hebben van enig contractueel voorkooprecht.**

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 21 september 2021 blijkt dat voor de hoger beschreven goederen *geen decretaal voorkooprecht* van toepassing is.

Integraal waterbeleid - Waterparagraaf

Het goed is **niet** gelegen in een risicozone voor overstromingen, mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

Onroerend erfgoed

Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris

De comparanten verklaren dat het goed naar hun weten **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook **niet** blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Traditionele landschappen

Het eigendom is begrepen in het traditioneel landschap genaamd “Land van Keerbergen”, met als streeknaam “Zuiderkempem”.

Beschermd onroerend goed

De comparanten verklaren dat het goed naar hun weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen. Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook **niet** blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Bosdecreet

De comparanten verklaren dat het onroerend goed **niet valt** onder de toepassing van het Bosdecreet en zijn respectievelijke uitvoeringsbesluiten, in het bijzonder dat er geen verplichtingen zijn ten aanzien van het Bosbeheer.

Stookolietank

De comparanten verklaren dat in het onroerend goed een ondergrondse stookolietank aanwezig was.

De comparanten verklaren verder dat deze **stookolietank verwijderd** werd, zoals ook blijkt uit het **attest** afgeleverd door PIVA OIL NV opgemaakte de dato 9 maart 2022.

STATUTEN VAN HET GEBOUW

1. De comparanten verklaren mij, notaris, dat er op voorschreven goed een gebouw zal opgericht worden, en dit overeenkomstig de plannen opgemaakt door architect Danny VAN DEN BROECK, kantoor houdende te 2560 Kessel-Nijlen Stationssteenweg 95 opgemaakt de dato 5 november 2021.

Deze plannen werden vervolgens overgenomen op een metingsplan, opgemaakt door landmeter-expert Paul Van de Voorde, kantoor houdende te 2580 Putte Oude Molen 10, de dato 23 maart 2022.

Deze plannen werden opgenomen in de databank van de Afbakeningsplannen van de Administratie Opmetingen & Waarderingen (Kadaster) onder referentienummer 12005/10571.

2. De comparanten beslissen het eigendom te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, overeenkomstig artikel 3.84 en volgende nieuw Boek 3 Goederenrecht, hetzij artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Oud Burgerlijk Wetboek.

De comparanten verklaren bijgevolg aan mij, notaris, bij onderhavige akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 3.85 nieuw Boek 3 Goederenrecht (577-4 van het Oud Burgerlijk Wetboek), van de statuten van het complex.

3. Ten gevolge van onderhavige akte zal het voorgeschreven lot voortaan bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen in de mede-eigendom en gedwongen onverdeelde toebehorend aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privative delen die de uitsluitende en exclusieve eigendom zijn van één eigenaar, ook kavels genoemd.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in aandelen die, voor de hierna vast te stellen breukdelen, verbonden worden aan de privative delen.

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

4. De comparanten verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom van het gebouw, die samen de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen, zoals hierna vermeld.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom krijgen na overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld.

De statuten van het gebouw zullen worden aangevuld door een reglement van interne orde, dat door de syndicus conform de artikelen 34 en 35 van onderhavige akte zal worden opgesteld. Het reglement van interne orde zal *niet in de authentieke vorm* verleden worden.

Voor alles wat niet geregeld is in de statuten, wordt door comparanten verwezen naar de 3.84 artikel 3.84 en volgende nieuw Boek 3 Goederenrecht (artikelen 577-2 en volgende van het Oud Burgerlijk Wetboek) aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.

5. Van zodra de (hoofd)vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verkregen heeft, geldt onderstaande: De vereniging draagt dan de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars Residentie Genève**".

BASISAKTE VAN HET GEBOUW

HOOFDSTUK 1 Beschrijving van het project

Artikel 1: Beschrijving

De comparanten verklaren dat het appartementsgebouw omvat:

Op de ondergrondse verdieping:

Acht parkeerplaatsen

Vijf kelderbergingen

Op de gelijkvloerse verdieping:

Twee appartementen

Op de eerste verdieping:

Twee appartementen

Op de tweede verdieping:

Één appartement

De comparanten verklaren dat er in het tuingedeelte nog een gemeenschappelijke fietsberging met aangrenzende gemeenschappelijke tuin is voorzien.

HOOFDSTUK 2 Beschrijving van de privatieve kavels

Artikel 2: Omschrijving begrip privatieve kavels

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

Artikel 3: Opsomming privatieve kavels

Het appartementsgebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels:

De ondergrondse verdieping:

A.In de ondergrondse verdieping bevinden zich acht (8) parkeerplaatsen en vijf afzonderlijke kelderbergingen:

1.De parkeerplaats één, aangeduid 'parking-1', gelegen in de ondergrondse verdieping, omvattende:

a.in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke parkeerplaats

b.in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeven/duizendsten (7/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

Bonheiden – 1^{ste} afdeling 12005 B 350 A8 P0011.

2.De parkeerplaats twee, aangeduid 'parking-2', gelegen in de ondergrondse verdieping, omvattende:

a.in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke parkeerplaats

b.in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeven/duizendsten (7/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

Bonheiden – 1^{ste} afdeling 12005 B 350 A8 P0012.

3.De parkeerplaats drie, aangeduid 'parking-3', gelegen in de ondergrondse verdieping, omvattende:

a.in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke parkeerplaats

b.in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeven/duizendsten (7/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

Bonheiden – 1^{ste} afdeling 12005 B 350 A8 P0013.

4.De parkeerplaats vier, aangeduid 'parking-4', gelegen in de ondergrondse verdieping, omvattende:

a.in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke parkeerplaats

b.in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeven/duizendsten (7/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

Bonheiden – 1^{ste} afdeling 12005 B 350 A8 P0014.

5.De parkeerplaats vijf, aangeduid 'parking-5', gelegen in de ondergrondse verdieping, omvattende:

a.in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke parkeerplaats

b.in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeven/duizendsten (7/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

Bonheiden – 1^{ste} afdeling 12005 B 350 A8 P0015.

6.De parkeerplaats zes, aangeduid 'parking-6', gelegen in de ondergrondse verdieping, omvattende:

a.in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke parkeerplaats

b.in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeven/duizendsten (7/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

Bonheiden – 1^{ste} afdeling 12005 B 350 A8 P0016.

7.De parkeerplaats zeven, aangeduid 'parking-7', gelegen in de ondergrondse verdieping, omvattende:

a.in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke parkeerplaats

b.in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes/duizendsten (6/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

Bonheiden – 1^{ste} afdeling 12005 B 350 A8 P0017.

8.De parkeerplaats acht, aangeduid 'parking-8', gelegen in de ondergrondse verdieping, omvattende:

a.in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke parkeerplaats

b.in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zes/duizendsten (6/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

Bonheiden – 1^{ste} afdeling 12005 B 350 A8 P0018.

OPMERKING

Hoewel aan de hoger beschreven parkeerplaatsen individuele aandelen toegekend werden in de gemene delen, is het niet toegestaan om deze afzonderlijk te vervreemden, aan eigenaars die geen appartement bezitten, behoudens een besluit van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen met een meerderheid van vier/vijfde, zoals bepaald in artikel 3.88 2° nieuw Boek 3 Goederenrecht.

B.In de ondergrondse verdieping bevinden zich vijf (5) kelderbergingen, zoals ze zullen worden aangeduid middels een duidelijk kenteken.

Deze omvatten:

1-Berging één aangeduid 'kelder 1', gelegen in de ondergrondse verdieping van het appartementsgebouw, omvattende:

a.in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke berging met haar toegangsdeur

b.in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

één/duizendste (1/1.000ste) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

Bonheiden – 1^{ste} afdeling 12005 B 350 A8 P0006.

2-Berging twee, aangeduid 'kelder 2', gelegen in de ondergrondse verdieping van het appartementsgebouw, omvattende:

a.in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke berging met haar toegangsdeur

b.in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

twee/duizendste (2/1.000ste) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

Bonheiden – 1^{ste} afdeling 12005 B 350 A8 P0007.

3-Berging drie, aangeduid 'kelder 3', gelegen in de ondergrondse verdieping van het appartementsgebouw, omvattende:

a.in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke berging met haar toegangsdeur

b.in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

één/duizendste (1/1.000ste) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

Bonheiden – 1^{ste} afdeling 12005 B 350 A8 P0008.

4-Berging vier, aangeduid 'kelder 4', gelegen in de ondergrondse verdieping van het appartementsgebouw, omvattende:

a.in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke berging met haar toegangsdeur

b.in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

één/duizendste (1/1.000ste) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

Bonheiden – 1^{ste} afdeling 12005 B 350 A8 P0009.

5-Berging vijf, aangeduid 'kelder 5', gelegen in de ondergrondse verdieping van het appartementsgebouw, omvattende:

a.in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke berging met haar toegangsdeur

b.in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

twee/duizendste (2/1.000ste) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

Bonheiden – 1^{ste} afdeling 12005 B 350 A8 P0010.

De gelijkvloerse verdieping:

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich twee (2) appartementen:

1.Het APPARTEMENT NR 1 (gelijkvloerse verdieping) aangeduid 'APP-0.1', busnummer 5/0001, begrijpende:

a.in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomdeur met inkomhal, leefruimte met open keuken, wasplaats, gang, toilet, badkamer, slaapkamer 1.

b.in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd tweeënvijftig / duizendsten (152/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

Bonheiden – 1^{ste} afdeling 12005 B 350 A8 P0001.

Aan dit appartement is eveneens het exclusie gebruiks- en genotsrecht verbonden van het terras en de tuin achteraan, zoals aangeduid in gearceerde groene kleur op het voormeld metingsplan.

2.Het APPARTEMENT NR 2 (gelijkvloerse verdieping) aangeduid 'APP-0.2', busnummer 5/0002, begrijpende:

a.in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomdeur met inkomhal, leefruimte met open keuken, wasplaats, gang, toilet, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b.in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd tweeëntachtig / duizendsten (182/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

Bonheiden – 1^{ste} afdeling 12005 B 350 A8 P0002.

Aan dit appartement is eveneens het exclusie gebruiks- en genotsrecht verbonden van het terras en de tuin achteraan, zoals aangeduid in gearceerde rode kleur op het voormeld metingsplan.

De eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee (2) appartementen:

3.Het APPARTEMENT NR 3 (eerste verdieping links) aangeduid 'APP-1.1', busnummer 5/0101, begrijpende:

a.in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomdeur met inkomhal, leefruimte met open keuken, bergplaats, wasplaats, gang, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en slaapkamer 3.

b.in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd negentien / duizendsten (219/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

Bonheiden – 1^{ste} afdeling 12005 B 350 A8 P0003.

Aan dit appartement is eveneens het exclusie gebruiks- en genotsrecht verbonden van het terras/balkon achteraan, zoals aangeduid in gearceerde blauwe kleur op het voormeld metingsplan.

4.Het APPARTEMENT NR 4 (eerste verdieping rechts) aangeduid 'APP-1.2', busnummer 5/0102, begrijpende:

a.in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomdeur met inkomhal, leefruimte met open keuken, wasplaats, gang, toilet, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b.in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd negenezestig / duizendsten (169/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

Bonheiden – 1^{ste} afdeling 12005 B 350 A8 P0004.

Aan dit appartement is eveneens het exclusie gebruiks- en genotsrecht verbonden van het terras/balkon achteraan, zoals aangeduid in gearceerde gele kleur op het voormeld metingsplan.

De tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich één (1) appartement:

5.Het APPARTEMENT NR 5 (tweede verdieping) aangeduid 'APP-2', busnummer 5/0201, begrijpende:

a.in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomdeur met inkomhal, leefruimte met open keuken, wasplaats, gang, toilet, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b.in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd zeventien / duizendsten (217/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Met gereserveerde perceelsidentificatie door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie:

Bonheiden – 1^{ste} afdeling 12005 B 350 A8 P0005.

Aan dit appartement is eveneens het exclusie gebruiks- en genotsrecht verbonden van het dakterras achteraan, zoals aangeduid in gearceerde oranje kleur op het voormeld metingsplan.

Artikel 4: Onderdelen privatieve kavels

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

Binnen de kavel:

- de vloeren en de bekleding van de vloeren (ook van de terrassen)
- de binnenmuren met hun bekleding, met uitzondering van de steunmuren
- de plafonnering met haar versiering
- de binnendeuren en de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gang en bordessen
- de bepleistering en bekleding van muren en plafonds met hun versiering
- de vensters, het kozijnwerk, het raam en het glaswerk
- de keuken-, sanitaire en elektrische installaties
- de schrijnwerkerij
- de leidingen voor afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privégedeelte
- de leidingen voor transport van gas, water, elektriciteit, telefoon, audiovideosignalen in een privégedeelte vanaf de meterkast
- de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privégedeelte
- het privaatief deel van de bel- en de parlo- of videofooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener

En in het algemeen alles wat zich binnen elke kavel bevindt en tot het uitsluitende gebruik van die kavel bestemd is.

Buiten de kavel:

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

Deze opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

HOOFDSTUK 3 Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

Artikel 5: Omschrijving begrip aandelen

1. Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privaatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

2. De aandelen in de onverdeelde werden vastgesteld overeenkomstig een met reden omkleed verslag opgemaakt door landmeter-expert Paul Van de Voorde, voornoemd, de dato 23 maart 2022.

Artikel 6: Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw

1. Alle zaken die niet tot het uitsluitend of privaatief gebruik zijn bestemd, zijn gemeenschappelijk.

Het betreft meer bepaald:

- de bebouwde en niet-bebouwde grond
- de grondvesten, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, het ruwe metselwerk en de gewelven
- de vloerluiken en ladders die toegang verschaffen tot de funderingsruimte en de funderingsruimte zelf
- de buitenmuren
- de gevels, inbegrepen de gevelbeplatingen en hun versieringen
- de balkonconstructies, de daken, inclusief de waterkerende laag, de dakbedekking, de schoorsteen, de rook- en ventilatiekanalen
- de ruwbouw van de balkons en terrassen *met uitzondering van privaatieve aanhorigheden zoals leuningen, balustrades en vloerbekleding*
- de goten en de putten, de leidingen voor afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën
- de gemeenschappelijke inkompaden, inkommen en inkomhallen, de trap- en lifthallen
- de volledige liftinstallatie met alle aanhorigheden
- de af- en aanvoerleidingen voor water, gas en elektriciteit
- de gemeenschappelijke meterruimtes met alle aanhorigheden
- de gemeenschappelijke in- en uitritten en manoeuvreerruimtes die toegang verschaffen tot de parkeerplaatsen en garageboxen
- de gemeenschappelijke groenzones en alle aanhorigheden

- de gemeenschappelijke verlichting
- de gemeenschappelijke fietsstalling
- de gemeenschappelijke tuin

En in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn voor het gebouw als geheel beschouwd en die alzo bestemd of dienstig zijn voor alle of voor enkele privaatieve kavels van het gebouw.

Voorgaande opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

2. Een gemeenschappelijk deel kan voorwerp zijn van een privaatief gebruiksrecht verleend aan één of meerdere kavels.

Artikel 7 – Gemene delen voorwerp van een partikulier gebruiksrecht

1. Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de *hierna vermelde zaken tot het uitsluitend gebruik en genot van bepaalde mede-eigenaars*, die de lasten ervan uitsluitend dragen, zoals hierna bepaald. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Deze gebruiks- en genotsrechten dienen als erfdiensbaaaheden beschouwd te worden.

2. Het betreft meer bepaald:

-Het exclusief gebruiks- en genotsrecht van de terrassen/balkons verbonden aan de appartementen zoals hoger beschreven.

-Het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het tuin verbonden aan het gelijkvloerse appartementen, aangeduid 'APP-0.1' en 'APP-0.2'.

Alle lasten en kosten verbonden aan de aanleg en het onderhoud van de tuin en het onderhoud/herstel van de terrassen/balkons zijn slechts ten laste van de kavel die er het uitsluitend genot en gebruik van heeft.

3. Deze exclusieve rechten kunnen door de algemene vergadering met een vier / vijfde meerderheid van de stemmen (artikel 3.88 §1 2° nieuw boek goederenrecht) gewijzigd worden, doch enkel in zoverre deze beslissing gemotiveerd is in het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars en, in voorkomend geval, tegen betaling door de vereniging van mede-eigenaars aan de betrokken mede-eigenaar van een vergoeding in verhouding tot de schade die de betrokken mede-eigenaar hierdoor mogelijkerwijs lijdt.

Artikel 8 – Erfdiensbaaaheden door bestemming van de huisvader

Door de juridische verdeling van het eigendom in privaatieve kavels, die in deze basisakte werd tot stand gebracht, bestaan er erfdiensbaaaheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard en de indeling van het eigendom met zijn ganse infrastructuur.

Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in de artikelen 3.119 en volgende nieuw boek goederenrecht (artikel 692 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek), in de wil van de bouwheer, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van het eigendom gemaakt wordt, en in de overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven en hebben betrekking op alle loten.

Dit geldt onder meer :

- voor de algemene funderingen en voor de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water, elektriciteit, datadistributie, warmtenet, teledistributie en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;
- voor de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard voor het ganse eigendom, zoals voor water, elektriciteit, teledistributie, evenals het onderhoud ervan.
- voor zichten en lichten tussen de kavels onderling en op de gemeenschappelijke delen;

- en in het algemeen voor alle erfdiensbaarheden en gemeenschappen die bestaan tussen al de privatieve kavels onderling, tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen, en die ontstaan uit de plannen van de constructies, de uitvoering van de werken, of zelfs uit het doelmatig gebruik dat van het eigendom en van zijn kavels gemaakt wordt.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1 RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 9: Verkrijging rechtspersoonlijkheid

1. De basisakte en het reglement van mede-eigendom zullen, overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid. Zij krijgen na overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid uitwerking, vanaf het ogenblik dat minstens één privatieve kavel uit de vereniging wordt vervreemd.

De hierna twee aangehaalde voorwaarden dienen vervuld te zijn wat de vervreemding betreft: het eigendomsrecht dient te zijn overgedragen en de overeenkomst dient vaste datum te hebben. Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars vanaf dat ogenblik rechtspersoonlijkheid.

2. De vereniging draagt dan de benaming '*Vereniging van mede-eigenaars Residentie Genève*'. Zij heeft haar zetel in het complex.

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

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

Artikel 10: Rechtsvorderingen

Door de vereniging van mede-eigenaars

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

Niettegenstaande artikel 3.86 §3 nieuw boek goederenrecht (artikel 577-5, § 3 van het Oud Burgerlijk Wetboek), heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.

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

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

Door een mede-eigenaar

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

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

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

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

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

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

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

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

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

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

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

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

Door een bewoner

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen *twee maanden* na de kennisgeving van de beslissing die hem moet worden gedaan krachtens artikel 3.93 § 5 2° nieuw boek goederenrecht (artikel 577-10, §4 2° van het Oud Burgerlijk Wetboek) en *uiterlijk binnen vier maanden* na de algemene vergadering.

Aanwijzing van een of meerdere voorlopige bewindvoerders

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

Arbitrage

Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van de artikelen 3.84 tot en met 3.100 nieuw boek goederenrecht (artikelen 577-3 tot en met 577-14 van het Oud Burgerlijk Wetboek) zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden. Dat sluit noch de toepassing van de artikelen 1724 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake bemiddeling uit, noch de toepassing van artikelen 1738 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.

Artikel 11: Vernietiging en wederopbouw van het gebouw – Einde van de onverdeeldheid

1.- Onder vernietiging van het gebouw moet de verdwijning van het geheel of een gedeelte van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw verstaan worden.

De vernietiging is totaal indien het gebouw volledig vernield werd of minstens voor negentig procent. De volledige vernietiging van een bijgebouw wordt gelijkgesteld met een gedeeltelijke vernietiging.

De vernietiging is gedeeltelijk indien zij minder dan negentig procent van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw treft.

Zijn meer bepaald uitgesloten van het begrip van vernietiging:

- de schade die uitsluitend de privatieve delen treft;
- de schade die geen betrekking heeft op de ruwbouw van het gebouw.

2.- De vernietiging van het gebouw kan zich voordoen ingevolge een door een verzekeringscontract gedekt schadegeval, of ingevolge een oorzaak die niet door een verzekeringscontract wordt gewaarborgd; deze zal als gelijkwaardig aan vernietiging worden beschouwd als het verlies minstens negentig procent van de gebruikswaarde van het gebouw bedraagt wegens zijn vervallen staat en wanneer ingevolge tijdsgebonden opvattingen inzake architectuur en bouw, de enige oplossing in het belang van de mede-eigenaars bestaat in de afbraak en de wederopbouw van het gebouw, ofwel in zijn overdracht.

3.- De volledige of gedeeltelijke vernietiging houdt in dat de betrokken algemene vergadering moet beslissen over het lot van het gebouw, over zijn heropbouw, of over zijn overdracht in zijn geheel en de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars.

4.- De vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft op zich niet de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars tot gevolg. Daarover moet beslist worden door de algemene vergadering.

5.- De algemene vergadering beslist:

- met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars in geval van een gedeeltelijke wederopbouw of van overdracht van het gebouw in zijn geheel;
- met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars, in geval van afbraak en volledige wederopbouw of ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist evenwel met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars over de afbraak of de volledige heropbouw

van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in het artikel 3.88 § 3 nieuw boek goederenrecht (artikel 577-7 paragraaf 3 van het Oud Burgerlijk Wetboek).

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

HOOFDSTUK 2 Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve delen

Artikel 12: Algemene interpretatieregel

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

Artikel 13: Bestemming der kavels

1. De bestemming van de kavels wordt bepaald als volgt:

- Alle appartementen zijn bestemd om te wonen, maar mogen eveneens dienen tot de uitoefening van een vrij beroep of kantoorruimte, voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat en voor zover dat verenigbaar is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

Indien de eigenaar of gebruiker van een appartement het voornemen heeft een vrij beroep uit te oefenen, dan zal hij/zij hiervan de syndicus voorafgaandelijk informeren.

Indien de uitoefening van dit vrij beroep een mogelijke schending kan veroorzaken van de goede orde, tucht en zeden, dan kan de algemene vergadering met gewone meerderheid de uitoefening van dit vrij beroep verbieden.

- De parkeerplaatsen mogen in principe enkel dienen voor het stallen van voertuigen. Het is ten strengste verboden op deze autostaanplaatsen benzine, olie, giftige of ontvlambare producten te plaatsen. De eigenaars zijn verplicht hun parkeerplaats in onberispelijke staat van zindelijkheid te houden. Indien de eigenaars in gebreke blijven, zal de syndicus deze doen reinigen op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar. Het is verboden te parkeren op de manoeuvreerruimten of de in- en uitrit te belemmeren of op deze plaatsen auto's of andere vervoermiddelen te wassen.

Zijn echter niet toegelaten en uitdrukkelijk verboden, ongeacht het feit dat er een stedenbouwkundige vergunning bekomen werd of kan worden: alle bedrijvigheden die niet stroken met de standing van het gebouw, met de goede zeden, die lawaai-, damp- en/of reukhinder kunnen veroorzaken of die de rust op eender welke manier kunnen verstoren.

Er mag in het eigendom, zowel in de privatieve kavels als in de gemeenschappelijke delen, geen enkel depot gemaakt worden van gevaarlijke producten en/of brandstoffen.

Het is de eigenaars verboden in hun privatieve gedeelten een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die opgenomen is in de lijst bedoeld in het bodemdecreet.

2. De bestemming kan slechts gewijzigd worden mits goedkeuring, met vier/vijfde meerderheid van de hoofdvereniging van mede-eigenaars.

3. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

4. De eigenaars zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

5. Huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal de syndicus ingrijpen.

6. Bodemsanering

Het is elke eigenaar verboden in zijn privatieve kavel of in de gemeenschappelijke delen een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die is opgenomen in de lijst bedoeld in het Bodemdecreet.

Indien een eigenaar handelt in strijd met voorgaande verbodsbepaling, kan de syndicus, zodra hij van die overtreding kennis heeft, de eigenaar verplichten tot verwijdering of ophouding van de verboden inrichting of activiteiten en tot alle schadevergoedingen, onverminderd de aanwending van andere rechtsmiddelen. De eigenaar die gehandeld heeft in strijd met bovenstaande verbodsbepaling, zal gehouden zijn alle schade te vergoeden die zijn optreden kan berokkenen aan de andere mede-eigenaars en aan derden en zal eveneens alle kosten dragen in verband met de verplichtingen opgelegd door voornoemd decreet.

Artikel 14: Bewoning

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

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

Artikel 15: Verhuring

1. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aan derden tegenwerpeijk. Aldus ook aan iedere bewoner (en aldus ook iedere huurder in het algemeen) in de zin als omschreven in artikel 14.

2. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner door toedoen van de mede-eigenaar erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpeijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van inwendige orde.

3. Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling

van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht van bewoning is ingegaan.

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

5. De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

6. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

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

8. Het verhuren of ter beschikking stellen van privatieve kavels via een platform zoals Airbnb of gelijkaardige organisatie waarbij de privatieve kavel voor korte termijn ter beschikking gesteld wordt van derden, is niet toegestaan.

Artikel 16: Onverdeeldheid – vruchtgebruik

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik en blote eigendom, in erfpacht of opstal en tréfonds of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, recht van gebruik of bewoning, zijn de kosten aan deze kavel verbonden, door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt, mag tegenwerpen.

Artikel 17: Uitzicht

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

2. Alles wat het uniforme uitzicht van buiten uit aangaat, valt onder de beslissingsbevoegdheid van de plenaire algemene vergadering.

Vanaf het ogenblik dat de gelegenheid zich voordoet, komt het deze plenaire algemene vergadering toe om richtlijnen te bepalen, modellen vast te leggen, kleuren vast te leggen, materialen te kiezen, enzovoort.

Dit betreft zowel de algemeen als bijzonder gemeenschappelijke delen, maar eveneens de privatieve delen die van buiten uit zichtbaar zijn.

Zonder de navolgende opsomming als limitatief te aanzien, gaat het onder andere om:

- alle groenvoorziening rondom de gebouwen;
- de bestrating/verharding van de gemeenschappelijke wegenissen en wandelpaden;
- alle terrassen/balkons (balustrades) (met uitzondering van de terras/balkonvloerbekleding);
- alle gevels,
- alle buitenverlichting tegen gevels van de gebouwen en ander zaken die van buitenaf zichtbaar zijn;
- de kleur, indeling, profiel en materiaal van de privatieve ramen van de gebouwen.

3. Als eerste richtlijnen worden volgende zaken vastgelegd:
- a. Aan ramen, terrassen, balkons en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het onroerend geheel kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan het gebouw en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zonne-energie, vuilniszakken, vuilbakken of afvalcontainers geplaatst, behoudens op de aangeduide zones.
 - b. Berichten ter aankondiging van verhuur of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.
 - c. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.
 - d. Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de liften of op de bergingsdeuren en de staanplaatsen. De syndicus waakt hierover. De kosten van de naamplaatjes zijn ten laste van de kavel waartoe zij dienen.
 - e. Dezelfde kleur en dezelfde materialen dienen bij vernieuwing of vervanging van de ramen in acht te worden genomen. De kosten hiervan zijn ten laste van de desbetreffende individuele mede-eigenaar.
 - f. Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de raamdecoratie, die in lichte kleur moet zijn. Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen. De kleur van de zonneschermen dient overeen te komen met de kleur van de ramen. De eenvormigheid en de wijze van plaatsing wordt bepaald door de eigenaar van de constructies en daarna door de plenaire algemene vergadering van zodra deze is samengesteld.
 - g. Inbouwrolluiken voor de gebouwencomplexen zijn toegelaten in samenspraak met de architect en de eigenaar van de constructies en indien dit technisch mogelijk is. Opbouwrolluiken zijn slechts toegelaten indien deze uniform zijn van uitzicht voor het gehele gebouw en na beslissing van de Algemene Vergadering.
 - h. Publiciteit:
Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van het gebouw.
Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en terrassen van de kavels, op de buitenmuren, gangen, doorgangen en trapzalen, tenzij aan de vensters en terrassen van de kavels tijdelijke mededelingen in verband met het "te koop" of "te huur" zijn van de kavel zelf. Deze mededeling moet beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald. Deze aanhangborden mogen echter niet permanent aangebracht worden en zullen na de overdracht/verhuur onmiddellijk moeten worden verwijderd.
Deze mededeling mag voor maximum zes maanden ook aangebracht worden aan de voordeur of op de voormuur, op een plaats aan te duiden door de syndicus.
Het is toegelaten om aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner en om aan de ingang deur van het gebouw platen, dragende de naam en beroep van de bewoners, hun dagen en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdieping. De platen waarvan hierboven sprake moeten

echter van een model zijn, aanvaard door de comparant, zolang hij mede-eigenaar is, en nadien door de algemene vergadering.

De aanwending van het dak voor reclaimedoeleinden is verboden.

Artikel 18: Werken aan privatieve kavels

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

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

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

2. Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 19: Aansprakelijkheid

Elke mede-eigenaar die werken laat uitvoeren aan zijn privatieve delen, of die gebruik maakt van zijn privaat deel en daardoor schade berokkent aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door deze werken of door dit gebruik.

Artikel 20: Overdracht van een kavel

a) Kostenregeling :

Ingeval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris, gehouden aan de syndicus een staat van volgende kosten te vragen van:

1. de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2. de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

5. het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;

6. het bedrag dat overeenstemt met het aandeel in het reservekapitaal verbonden aan de over te dragen kavel.

Het door de notaris gevraagd antwoord wordt aan de partijen meegedeeld.

Indien de syndicus niet geantwoord heeft binnen de vijftien respectievelijk dertig dagen (conform artikel 3.94 §1 en §2 nieuw boek goederenrecht, artikel 577-11 oud BW) na het verzoek, wordt dit eveneens aan de partijen meegedeeld. De syndicus die niet tijdig antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Brengt het opmaken van de vermelde staten voor de syndicus kosten met zich mee, dan mag hij deze opeisen, doch pas na het afleveren van zijn antwoord, en uitsluitend van de eigendomsoverdrager.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de onder punt 1 tot 4 vermelde schulden.

b) Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar de gewone lasten vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 21: Toezicht

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

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

3. De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn. Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

HOOFDSTUK 3 RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 22: Algemene interpretatieregel

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

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

De gebouwen dienen eenzelfde uitzicht te behouden.

Artikel 23: Toepassing van deze regel

Onder voorbehoud van andere regelingen die in het reglement van inwendige orde kunnen worden voorzien, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen:

- Het is verboden de gemeenschappelijke delen te gebruiken voor doeleinden die met de normale gebruikswijze onverenigbaar zijn.
- Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 24: Nutsvoorzieningen

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit, teledistributie, warmtenet en alle andere nutsvoorzieningen kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

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

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

Elke toekomstige vergoeding die daarvoor zou betaald worden komt uitsluitend toe aan de bouwheer, zonder vergoeding of verrekening met wie dan ook.

Artikel 25: Veranderingswerken

Veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen na de afwerking van het complex kunnen alleen plaatsvinden na een beslissing van de algemene vergadering daartoe, mits een meerderheid van twee/derden van de stemmen (met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars). Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel ervan, is een vier/vijfden meerderheid vereist.

Indien het uitzicht van het complex wijzigt door veranderingswerken, dient de projectarchitect zijn goedkeuring te geven.

Artikel 26: Onderhouds- en herstellingswerken

Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen :

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid;
- door de algemene vergadering worden beslist, mits een twee/derden meerderheid, in de andere gevallen;
- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits vier/vijfden meerderheid.

Heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfden meerderheid, en in geval van volledige heropbouw unanimititeit.

Artikel 27: Onderhouds- en reinigingswerken

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

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

Artikel 28: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

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

2. Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan bekomen worden, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op

kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

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

Artikel 29: Verzekering

1. Brandverzekering

1.1. De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan de privatieve als aan de gemeenschappelijke delen van het eigendom, doch met uitsluiting van de inboedel, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst voor alle mede-eigenaars gezamenlijk verzekerd.

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

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

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

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

2. Aansprakelijkheidsverzekering

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

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

3. Het sluiten van de polissen en de betaling van de premies

3.1. De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer. De mede-eigenaars zijn gehouden tot betaling van hun aandeel in de premies van de verzekeringen vanaf de voorlopige oplevering. Indien de bouwheer premies betaald heeft die (gedeeltelijk) betrekking hebben op de periode na de voorlopige oplevering, zal de mede-eigenaar het aandeel van de premie

betreffende deze periode terugbetalen aan de bouwheer. Door ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen namens hem af te sluiten.

3.2. Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus die de besluiten van algemene vergadering van mede-eigenaars hieromtrent uitvoert. De syndicus betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekering. Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de polissen.

3.3. Ingeval een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één der mede eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze aanvullende premie uitsluitend ten laste vallen van deze laatste.

3.4. De mede-eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering in aanhangsel op de algemene polis af te sluiten, op voorwaarde de lasten en premies ervan zelf te betalen.

In voorkomend geval zal alleen de belanghebbende mede-eigenaar recht hebben op de supplementaire vergoeding, die wegens deze verzekering zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrijelijk over mogen beschikken.

3.5. Ingeval door sommige mede-eigenaars verfraaiingen worden uitgevoerd aan hun eigendom, zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren. Zij zullen deze nochtans mogen verzekeren op de gemeenschappelijke algemene polis, op last van de aanvullende premie te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars zouden moeten tussenkomen in de eventuele kosten van wederopbouw.

In voorkomend geval zal alleen de belanghebbende mede-eigendom recht hebben op de supplementaire vergoeding, die wegens deze verzekering zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrijelijk over mogen beschikken.

3.6. Kortingen die op premies worden toegestaan door de verzekeringsmaatschappijen voor onverkochte kavels, komen uitsluitend toe aan de bouwheer.

4. Bestemming van de verzekeringsvergoedingen:

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het eigendom, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

b.1.) ingeval van gedeeltelijke beschadiging of vernietiging, zal de syndicus, indien hij daartoe wordt gemachtigd door de algemene vergadering, te beslissen bij vier/vijfden meerderheid, de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. De vernieling van het eigendom zal beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk, in het geval dat de waarde van het eigendom na de vernieling minstens één/vierde bereikt van de waarde dat het voor het begin van de vernieling vertegenwoordigde (beide waarden zonder rekening te houden met de grond).

Indien de vergoeding ontoereikend is voor de herstelling zal het tekort door de syndicus verhaald worden ten laste van alle mede-eigenaars. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering. Indien de vergoeding hoger blijkt te zijn dan de herstellingskosten komt het overschot ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

b.2.) Ingeval van volledige vernietiging, moet de vergoeding, indien de algemene vergadering daartoe beslist met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, aangewend worden voor de volledige heropbouw van het eigendom.

De vernietiging van het eigendom wordt beschouwd als zijnde volledig, ingeval dat de waarde van het eigendom na de vernieling het vierde niet bereikt van de waarde dat het voor het begin van de vernieling vertegenwoordigde (beide waarden genomen zonder rekening te houden met de waarde van de grond).

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de werken van wederopbouw te betalen, zal het tekort ten laste vallen van de mede-eigenaars, in verhouding met ieders aandeel in de gemene delen. Het zal eisbaar worden binnen de drie maand na de vergadering die het vereiste supplement zal vastgelegd hebben, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf ten honderd, rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars die in gebreke blijven binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van wederopbouw te betalen, worden ertoe gehouden aan deze mede-eigenaars die het zouden aanvragen, al hun rechten op het eigendom af te staan, mits behoud van hun aandeel in de vergoeding. De prijs van deze afstand zal, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen aangeduid door de bevoegde rechtbank, bij eenvoudig bevelschrift op verzoek van de meest gereede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen, een derde deskundige aan te stellen met beslissende stem. Ingeval geen akkoord gevonden wordt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal hij op dezelfde wijze aangesteld worden als de twee deskundigen.

De betaling van de prijs zal als volgt geschieden: een/derde contant en het saldo jaarlijks bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die betaalbaar terzelfdertijd als ieder fractie van het kapitaal.

Indien het eigendom niet wederopgebouwd wordt, zal de vereniging van mede-eigenaars ontbonden worden. De verzekeringsvergoeding alsmede de opbrengst van de eventuele licitatie zullen onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemene delen, na aftrek van eventuele schulden.

HOOFDSTUK 4 CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 30: Opsomming

1. De gemeenschappelijke lasten zijn, in algemene zin, de noodzakelijke of nuttige uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de onverdeelde zaken, de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de in gebreke gestelde mede-eigendom, de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en voor de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars, de kosten van de heropbouw van de vernielde constructies, de kosten van beheer en alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verontschuldigd.

2. Zijn gemeenschappelijk, zonder dat deze opsomming restrictief mag worden geïnterpreteerd, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de algemeen gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 31: Verdeling van de lasten

1. Aangezien binnen het complex bepaalde gemeenschappelijke delen enkel en alleen toebehoren aan meerdere of aan alle eigenaars van het complex en andere delen enkel en alleen toebehoren aan de eigenaars van afzonderlijke delen, worden de gemeenschappelijke lasten en kosten opgedeeld in enerzijds algemene gemeenschappelijke lasten en kosten en anderzijds bijzondere gemeenschappelijke lasten en kosten. In beide gevallen worden de lasten en kosten verdeeld op basis van het waarde criterium en dit in combinatie met het nuttigheids criterium.

Omwille van dit laatste zullen bepaalde mede-eigenaars in functie van het nut dat ze in bepaalde gemeenschappelijke delen hebben, niet of slechts gedeeltelijk dienen bij te dragen in de gemeenschappelijke lasten en kosten betreffende deze gemeenschappelijke delen.

2. Algemene verdeelsleutel

Alle gemeenschappelijke lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het complex worden omgeslagen in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende en bijzondere verdeelsleutel is voorzien deze akte.

3. Bijzondere verdeelsleutel

De lasten die enkel betrekking hebben op (een) specifiek(e) deel/delen zullen enkel gedragen worden door de kavels van het/de desbetreffende deel/delen, zoals bijvoorbeeld en zonder beperkend te zijn:

a) Het betreft de kosten en lasten verbonden aan de terrassen/balkons, welke exclusief moeten gedragen worden door de eigenaar/gebruiker van het ermee verbonden appartement zoals hoger beschreven.

b) Het betreft de kosten en lasten verbonden aan onderhoud, aanleg en herstellingen van de tuinzones verbonden aan de gelijkvloerse appartementen, welke exclusief gedragen worden door de eigenaar/gebruiker van de gelijkvloerse appartementen.

4. Omstandig verslag

Wat de verdeling van de lasten betreft, verwijzen comparanten naar het omstandig verslag opgemaakt door landmeter-expert Paul Van de Voorde, voornoemd, de dato 23 maart 2022, dat samen met de bouwplannen werd ingediend in de databank van de Afbakeningsplannen van de Administratie Opmetingen & Waarderingen (Kadaster).

In voormeld verslag wordt dienaangaande letterlijk het volgende opgenomen:

“4. VASTSTELLING VAN DE ONVERDEELDE AANDELEN

Het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel verbonden is, wordt vastgesteld rekening houdend met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de nettovloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatief deel.

Er wordt op dezelfde wijze rekening gehouden met de gemeenschappelijke delen waarvan een kavel het exclusieve en eeuwigdurende genot heeft.

De werkelijke criteria zijn:

a) De nettovloeroppervlakte

De nettovloeroppervlakten van de privatieve delen worden opgemeten zonder de gemeenschappelijke delen en ruwbouwelementen, zoals de gemeenschappelijke inkom, het gemeenschappelijke trappenhuis, de technische kokers, de schoorsteenschachten, de draagmuren, de gevelmuren en de scheidingsmuren tussen privatieve en gemeenschappelijke delen of tussen twee loten. Er wordt geen rekening gehouden met de kleine technische kokers, onder het uitdrukkelijke voorbehoud dat zij in geen geval mogen worden weggenomen zonder het voorafgaand akkoord van de mede-eigendom. De vloeroppervlakten van de muren met uitzondering van de muren die twee loten of een lot en een gemeenschappelijk deel van elkaar scheiden, blijven deel uitmaken van de privatieve delen. Het dichten of creëren van eventuele openingen in die muren is toegelaten zolang de regels van de kunst, de veiligheidsvoorschriften voor de structuur van het gebouw en de geldende regelgeving inzake stedenbouw worden nageleefd. Indien gelijkaardige werken worden verricht op draagmuren die deel uitmaken van de structuur, is bovendien de toestemming van de mede-eigendom nodig.

b) De bestemming

Er wordt rekening gehouden met bestemming van de privatieve delen, zoals bergingen, terrassen en woonruimten. Volgende bestemmingscoëfficiënten worden in rekening gebracht:

Appartement: 1

Terras: 0.3

Terras en tuin: 0.2

Parkeerplaats: 0.25

Berging in kelder: 0.25

c) De ligging

Er wordt rekening gehouden met de relatieve ligging die de verschillende privatieve delen in het gebouw hebben.

De respectieve waarden van de privatieve delen houden geen rekening met de graad van afwerking, de verkoopwaarde, de staat of de min of meer gunstige huuropbrengst van de verschillende loten. Zij worden in relatieve waarden omgezet door op de criteria bestemming en ligging wegingscoëfficiënten toe te passen. Gemiddelde wegingscoëfficiënten worden verkregen door de coëfficiënten bestemming en ligging met elkaar te vermenigvuldigen. Als men dit toepast op de nettovloeroppervlakten, dan krijgt men gewogen nettovloeroppervlakten die vervolgens door een regel van drie in duizendsten worden omgezet.

Voor ligging worden volgende coëfficiënten in rekening gebracht rekening houdend dat er een lift aanwezig is:

Kelder: 1

Gelijkvloers: 1

Eerste verdieping: 1

Tweede verdieping: 1"

Een kopie van dit verslag wordt aan onderhavige akte gehecht.

5. Verdeling kosten

De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij voor aan de commissaris van de rekeningen.

De commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem al dan niet kwijting te verlenen terzake de uitoefening van zijn opdracht, met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De syndicus zal de beheersrekeningen tenminste vijftien dagen voor de jaarvergadering ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

6. Wijziging verdeling

Iedere mede-eigenaar kan zich richten tot de algemene vergadering, onverminderd zijn recht om zich – in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet – te richten tot de rechter, met het verzoek:

- De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het eigendom aangebrachte wijzigingen.
- De wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het eigendom aangebrachte wijzigingen.

Artikel 32: Bijdrage in deze lasten

1. Iedere mede-eigenaar draagt bij in de gemeenschappelijke lasten, zoals hiervoor bepaald.
2. Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen worden gedekt, heeft de syndicus het recht een aanvullende provisie aan de mede-eigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen vijftien dagen na het verzoek daartoe.
3. De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.
4. Indien een mede-eigenaar weigert om de provisie, de aanvullende provisie of de uiteindelijke afrekening in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars, dertig dagen nadat hij de betrokken mede-eigenaar bij aangetekende brief in gebreke heeft gesteld.

De sommen, die de ingebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van vijf ten honderd boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

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

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

Artikel 33: Werk- en reservekapitaal

1. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal, dat elk op een afzonderlijke rekening op naam van de vereniging van mede-eigenaars wordt geplaatst.

2. Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke

gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Om de lopende uitgaven van het eigendom te bekostigen moet elke eigenaar van een privatieve kavel, op eerste verzoek van de syndicus, een provisie storten als bijdrage in de gemeenschappelijke uitgaven en dit zolang de algemene vergadering van mede-eigenaars over deze provisie niets heeft beslist.

Het vereffenen van alle onkosten en uitgaven zal om de drie maand geschieden.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in.

3. Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals onder meer uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van en lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking..

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

De algemene vergadering stelt het bedrag van deze reserve-inbrengen vast conform het hiervoor bepaalde. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Het reservekapitaal kan slechts vrijgemaakt worden na beslissing door de algemene vergadering met de twee handtekeningen van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering.

HOOFDSTUK 5 REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Artikel 34: Vaststelling reglement van interne orde

1. De statuten zullen worden aangevuld met een reglement van interne orde. Bij tegenstrijdigheid tussen het reglement van interne orde en de statuten gaan de statuten voor.

2. Het reglement van interne orde zal minstens dienen te bevatten:

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is;

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

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

3. De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering en/of de syndicus.

4. Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 35: Kennisgeving en tegenwerpelijkheid

1. Indien een reglement van orde wordt opgesteld wordt dit, na goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de bouwheer respectievelijk syndicus.

2. De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

3. Het reglement van orde is op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

HOOFDSTUK 6 - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 36- Raad van mede-eigendom

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

Deze zal uitsluitend samengesteld zijn uit minimum drie mede-eigenaars met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars benoemd door de algemene vergadering. Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop *toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert*, onverminderd artikel 3.91 nieuw boek goederenrecht. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

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

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

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

HOOFDSTUK 7- COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN

Artikel 37- Commissarissen

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst jaarlijks met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars een commissaris inzake de rekeningen of een college van commissarissen inzake de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn.

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

De syndicus kan geen commissaris inzake rekeningen zijn.

SLOTBEPALINGEN

Bekwaamheid partijen

Partijen verklaren juridisch bekwaam te zijn om deze akte te tekenen. Zij hebben geen verzoekschrift ingediend om een collectieve schuldenregeling te bekomen. Er is geen beslissing van een rechtbank die (een van) hen beschermd heeft of hun beschikkingsrecht heeft beperkt.

Bevestiging identiteit

De naam, voornamen, geboorteplaats, geboortedatum, woonplaats, het rijksregisternummer van partijen worden vermeld zoals ze voorkomen in het rijksregister.

De identiteit van alle natuurlijke personen die de akte ondertekenen, wordt aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart.

Rechtsmacht en woonstkeuze

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

Voor de uitvoering van alle bedingen van deze akte, bijlagen en bijgevoegde documenten kiezen de comparanten woonst in hun voormelde zetel of woonplaats

Hypothecaire overschrijving en ontslag ambtshalve inschrijving

Deze akte zal overgeschreven worden in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en er zal naar deze overschrijving verwezen worden bij alle latere overdrachten van het geheel of een gedeelte van het goed waarop onderhavige akte betrekking heeft.

De comparanten ontslaan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van deze akte.

Rechten op geschriften

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

Vrije keuze notaris

Partijen verklaren dat te weten dat ze de vrije keuze hebben om zich door een andere notaris of een raadsman te laten bijstaan.

Voorlezing akte

Partijen hebben het ontwerp van deze akte op voorhand ontvangen (op 29 maart 2022) en vinden de volledige voorlezing ervan niet nodig. De akte werd daarom gedeeltelijk voorgelezen (identiteiten van de notaris en de partijen, plaats en datum van ondertekening en de aangebrachte wijzigingen) en volledig toegelicht.

WAARVAN AKTE

Verleden te Putte (Beerzel) in het kantoor, datum als voormeld.

En na toelichting en voorlezing zoals gemeld, hebben de comparanten en ik, notaris ondertekend.