

Repertorium : 2025/
Datum : 07.01.2025

Dossier : 00-23-0295/004

Bijlagen:
- Vergunning
- Plannen
- Verslag quotiteiten

BASISAKTE EN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

APPARTEMENTSGEBOUW TE 3621 REKEM (LANAKEN), STEENWEG 211

Gebouw onder het gemeenrechtelijk statuut van mede-eigendom

Het jaar tweeduizend vijftwintig.

Op zeven januari

Voor mij, **Jan Van Gorp**, notaris met standplaats te Diest.

ZIJN VERSCHENEN:

**

Hierna "**de comparanten**" genoemd.

VOLMACHT

De comparanten zijn hier niet persoonlijk aanwezig, doch worden hier vertegenwoordigd door mevrouw Elke Janssen, medewerkster van de instrumenterende notaris, woonplaats kiezende in het kantoor van de instrumenterende notaris te Diest, ingevolge authentieke volmacht verleden voor notaris Jan Van Gorp te Diest op 19 september 2023.

Deze volmacht moet krachtens artikel 12, derde lid OVN niet aan deze akte worden gehecht, maar zal wel samen met deze akte worden aangeboden ter overschrijving.

BEKWAAMHEID VAN DE COMPARANTEN

Alle comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement of anderen.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De comparanten hebben mij voorafgaandelijk uiteengezet hetgeen volgt:

I. OMSCHRIJVING VAN HET GOED – OORSPRONG VAN EIGENDOM

De comparanten hebben verklaard eigenaar te zijn van volgend onroerend goed :

GEMEENTE LANAKEN, derde afdeling, REKEM

Een building op en met grond en aanhorigheden gelegen Steenweg nummer 211, gekadastraerd volgens titel sectie A nummers 340/L en 340/N en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummers 0340LP0000 en 0340NP0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van drie are tweeënzeventig centiare (3 a 72 ca).

Hierna "**het goed**" genoemd.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

**

II. OMGEVINGSVERGUNNING

Voor het goed werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 27 januari 1977 voor het bouwen van een appartement (3 wooneenheden) met gemeentelijk dossiernummer R 1977/3-711.

In voormelde stedenbouwkundige vergunning staan volgende voorwaarden en lasten vermeld:

eerste blad

“GUNSTIG: onder voorwaarde dat de konstruktie gebouwd wordt met de zijgevel op 3m van de perceelsgrenzen.

De vergunningverkrijger is er toe verplicht de minimum voorschriften in acht te nemen die vastgesteld zijn door het bestuur der Wegen met betrekking tot de bouwlijn en dit niettegenstaande alle bepalingen strijdig met die voorschriften.”

Tevens werd het goed opgenomen in het register van vergund geachte gebouwen (appartement: 3 wooneenheden word vergund geacht) op 22 december 2011 met gemeentelijk dossiernummer 2011/8-95.

III. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

A. Ruimtelijke ordening – Stedenbouw

i. De notaris verwijst comparanten naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke ~~tweede blad~~ Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Ondergetekende notaris deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van voormelde Codex mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht. De notaris vestigt de aandacht van de comparanten op de bepalingen van de Codex.

ii. Aangezien de gemeente Lanaken waarin het goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister zijn alle informatieverplichtingen zoals voorzien in het artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening van toepassing.

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat, zoals blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel van de gemeente Lanaken de dato 4 oktober 2024 en volgens de verklaringen van de comparanten:

1) dat voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen en omgevingsvergunningen zijn uitgereikt: de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 27 januari 1977 voor het bouwen van een appartement (3 woongelegenheden) met gemeentelijk dossiernummer R 1977/3-711; Tevens vermeldt het stedenbouwkundig uittreksel de opname van het goed in het register van vergund geachte gebouwen op 22 december 2011 met gemeentelijk dossiernummer 2011/8-95.

2) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed woongebieden is;

3) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaringen van de comparanten, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;

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

5) er op het goed geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

6) de grond niet het voorwerp uitmaakt van een verkavelingsvergunning;

7) het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

- De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op het belang de constructies uit te voeren of te laten uitvoeren overeenkomstig de bepalingen van de stedenbouwkundige vergunning en de goedgekeurde plannen. Een wijziging aan de omgevingsvergunning en/of de goedgekeurde plannen zal een wijziging van de basisakte met zich meebrengen.

- **Register van herstellvorderingen**
Ondergetekende notaris heeft het register van herstellvorderingen geconsulteerd en geen informatie betreffende de hiervoor vermelde goederen teruggevonden.
- **Planbatenheffing**
Partijen verklaren geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.
- **Iedere mede-eigenaar zal ertoe gehouden zijn alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening na te leven.**

B. Bepalingen in verband met de bodemtoestand

- i. De eigenaar verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij haar weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
- ii. De eigenaar heeft de bodemattesten die betrekking hebben op het hierboven beschreven goed en die werden afgeleverd door OVAM op 15 mei 2023, voorgelegd voorafgaandelijk aan het ondertekenen van deze akte.

De inhoud van deze bodemattesten luidt:

INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

Extra Informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

- iii. De eigenaar verklaart met betrekking tot het hierboven beschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

C. Stookolietanks

De eigenaar verklaart dat er geen ondergrondse noch bovengrondse stookolietank aanwezig is op of in de grond.

D. Risicozone overstromingsgebied

De instrumenterende notaris verklaart met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones, gewijzigd op 20 september 2017 tot afbakening van de risicozones.

E. Waterparagraaf

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid verklaart de instrumenterende notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat het hierbij verkochte goed:

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in signaalgebied;
- niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied.

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

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A (zijnde geen overstroming gemodelleerd).

F. Postinterventiedossier

De comparanten verklaren kennis te hebben gekregen van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001, betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen dewelke het houden van postinterventiedossier opleggen, hetwelk nuttige elementen meedeelt op het gebied van veiligheid en gezondheid waarmee rekening dient gehouden te worden bij eventueel latere werken, ondermeer bij bouwen, verbouwen, renovatie, herstelling, schilderwerken of andere.

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, heeft de eigenaar ontkennend geantwoord, en bevestigt zij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

H. Rookmelders

De notaris wijst op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuwgebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen.

Bovendien verklaren de comparanten te weten dat het verplicht is om vanaf 1 januari 2020 elke woning uit te rusten met één of meer rookmelders, geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering, of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

I. Onroerenderfgoeddecreet – Onroerenderfgoedbesluit

De eigenaar verklaart dat het hierboven beschreven goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of inventaris landschappelijk erfgoed.

De eigenaar verklaart 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.

J. Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Ondergetekende notaris wijst op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;

- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van strafsancities in dat verband.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

K. Kabels- en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

Uit een opzoeking op www.klim-cicc.be/ blijkt dat de goederen niet gelegen zijn in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

STATUTEN

BESTEMMING VAN HET GOED

Na voorgaande uiteenzetting bevestigen de comparanten dat zij voorschreven goed wensen om te vormen tot een appartementsgebouw in overeenstemming met voormelde stedenbouwkundige vergunning en de hierna vermelde vergunde bouwplannen.

UITSLUITING VAN HET REGIME VAN DE MEDE-EIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID VAN GEBOUWEN

De comparanten verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van de gebouwen vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld. De comparant verklaart te zijn ingelicht over de draagwijdte van de bepalingen van Titel 4, Ondertitel 3, Hoofdstuk 2 van het Burgerlijk Wetboek betreffende het appartementsrecht en meer in het bijzonder over artikel 3.84 van het Burgerlijk Wetboek, krachtens hetwelk de beginselen vervat in Ondertitel 3 betreffende de gedwongen mede-eigendom toepasselijk zijn op ieder onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht of kan worden opgericht waarvan het eigendomsrecht verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

De comparant is er tevens over ingelicht dat van deze beginselen en bepalingen evenwel kan afgeweken worden indien de aard van de gemene delen dat rechtvaardigt, zolang alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking en middels een basisakte waarin afzonderlijke privaatieve delen worden ingesteld.

De comparant verklaart dat de aard van de gemene delen de onderwerping aan het appartementsrecht niet vereist. De gemene delen die enkel de grond en constructie met gemeenschappelijke hall betreffen, vergen *in casu* weinig onderhoud en de organisatie van het beheer van het gebouw behoeft de zware structuur van een vereniging met rechtspersoonlijkheid niet, integendeel, de daarbij horende formele regels zouden eerder

als een belemmering voor een goed beheer dan als een steun daarvoor worden ervaren. Bijgevolg verklaart de comparant het gebouw overeenkomstig artikel 3.84, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, uitdrukkelijk **te onttrekken aan de toepassing van de wettelijke bepalingen inzake appartementsmede-eigendom**, zodat ook de hierna volgende bepalingen niet zullen kunnen worden beschouwd als statuten van het gebouw in de zin van het appartementsrecht, waarvan de overschrijving op het kantoor rechtszekerheid rechtspersoonlijkheid aan de vereniging van mede-eigenaars zou verlenen.

Er wordt dus niet voorzien in de oprichting van een vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid, noch in de formele organisatie van een algemene vergadering, noch in de aanstelling van een syndicus.

Het beheer van de gemeenschappelijke delen zal in onderling overleg tussen de verschillende eigenaars gebeuren overeenkomstig de bepalingen van de artikel 3.68 tot en met 3.100 van het Burgerlijk Wetboek, en behoudens hetgeen hierna voorzien.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid uitwerking zodra minstens één privaatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld.

Ten gevolge van onderhavige akte zal het appartementsgebouw verdeeld zijn:

- enerzijds, in privaatieve delen, ook kavels genoemd, die de uitsluitende eigendom zullen zijn van iedere eigenaar;
- anderzijds, gemeenschappelijke delen die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom zullen zijn van alle mede-eigenaars. Zij zullen ingedeeld worden in aandelen die, voor de hierna vast te stellen breukdelen (duizendsten), ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht worden aan de privaatieve kavels.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privaatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij ten kosteloze titel en zodat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

Ieder van deze kavels omvat een deel in privaatieve en uitsluitende eigendom, evenals een aandeel de gemeenschappelijke delen onder de vorm van mede-eigendom en gedwongen in onverdeeldheid.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of het bezwaren met zakelijke rechten van een privaatieve kavel, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privaatieve kavel met zich meebrengt, maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat er onafscheidelijk aan verbonden is.

Basisakte en reglement van mede-eigendom

1. Om de verdeling van het goed tussen de eigenaars mogelijk te maken volgens kavels, die elk een gebouwd privaatief gedeelte en een aandeel in gedwongen onverdeelde onroerende bestanddelen bevatten, wordt een **basisakte** opgesteld waarin het gebouw wordt opgedeeld in het hierna vermelde aantal privaatieve delen en een beperkte gedwongen onverdeeldheid. De basisakte bevat de beschrijving van het appartementsgebouw, van de privaatieve en de gemeenschappelijke delen en de bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden, daarbij rekening houdend met de respectievelijke oppervlakte en waarde ervan.

2. Er wordt tevens een **reglement van mede-eigendom** opgemaakt waarin volgende punten worden geregeld:

- de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten verbonden aan de mede-eigendom tussen de mede-eigenaars;

- de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gedwongen onverdeelde gedeelten;
 - de rechten en plichten van één of sommige mede-eigenaars ten aanzien van specifieke gedwongen onverdeelde delen.
3. De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen samen het zakenrechtelijk statuut van het gebouw en worden overgeschreven op het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid. De wijziging ervan kan enkel mits éénparige beslissing van alle mede-eigenaars en wordt vastgesteld bij notariële akte, die eveneens zal worden overgeschreven op het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid.
4. Er kan eveneens bij éénparige beslissing van de mede-eigenaars een reglement van orde betreffende het genot van en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw worden opgesteld. Dit reglement van orde behoort niet tot het zakenrechtelijk statuut van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan door de mede-eigenaars bij onderhandse akte worden gewijzigd.
5. Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurovereenkomsten, moeten uitdrukkelijk het bestaan vermelden van de statuten van het onroerend complex en hun bijlagen, alsook (indien er één werd opgemaakt) het reglement van orde, en de naleving ervan, opleggen aan de nieuwe eigenaars, gebruikers, rechthebbenden en hun rechtsopvolgers.

Beding van solidariteit en ondeelbaarheid

Alle verbintenissen voortvloeiende uit onderhavige statuten zijn bindend voor alle mede-eigenaars en verbinden hun erfgenamen en rechthebbenden met solidariteit en ondeelbaarheid tussen hen.

Ingeval er voor een privatieve kavel verscheidene onverdeelde eigenaars zijn of houders van zakelijke rechten zijn, zijn ze allen, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden, solidair en ondeelbaar verbonden.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee te vormen:

- **DOCUMENT I: de stedenbouwkundige vergunning** afgeleverd op 27 januari 1977 voor het bouwen van een appartement (3 wooneenheden) met gemeentelijk dossiernummer R 1977/3-711 + beslissing van de opname van het goed in het register van vergund geachte gebouwen op 22 december 2011 met gemeentelijk dossiernummer 2011/8-95.

- **DOCUMENT II:** de door comparanten en ondergetekende notaris **getekende goedgekeurde bouwplannen** opgemaakt door de heer L. PANNEMANS op 20 mei 1976.

- **DOCUMENT III.** : het **PRECAD-plan** met aanduidingen van privatieve en gemeenschappelijke gedeelten van het complex, opgemaakt door Landmetersbureau Intertopo met zetel te 3290 Diest, Halensebaan 68 B op 8 mei 2024.

Dit plan opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentnummer 73064/10398 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Voormelde plannen zullen - na door de comparanten en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden.

Comparanten vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 3.30 § 3 Burgerlijk Wetboek.

- **DOCUMENT IV:** het **verslag van de quotiteiten** opgemaakt door Landmetersbureau Intertopo met zetel te 3290 Diest, Halensebaan 68 B.

Deze documenten vormen samen met onderhavige akte de statuten van het onroerend complex; zij vullen elkander aan en vormen een geheel; zij moeten worden gelezen en uitgelegd, de ene in functie van de andere. Tussen partijen hebben de vergunde plannen van het gebouw voorrang op de afbakeningsplannen, behoudens wat betreft de afbakening van de privatieve kavels.

Alle geschillen die over de meting of de plannen zouden ontstaan tussen de eigenaars van de verschillende privatieven, worden aan het advies van de landmeter en/of de architect, opstellers van de plannen, onderworpen.

HOOFDSTUK I - BASISAKTE VAN HET GEBOUW

Afdeling 1 - Beschrijving van het gebouw

Artikel 1: Beschrijving.

Het gebouw werd opgericht op voormeld perceel gelegen te 3621 Rekem (Lanaken), Steenweg 211 en bestaat uit 4 niveaus:

- Kelder;
- Gelijkvloers;
- Eerste verdieping;
- Tweede verdieping.

Afbakeningsplannen - Gereserveerde perceelsidentificatie:

In het kader van de prekadastratie deelt ondergetekende notaris mee dat de nieuw gereserveerde perceelsidentificatie voor de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, zoals afgebeeld op voormeld plan sectie A nummers 0340RP0000 en 0340NP0000 zijn.

Afdeling 2 - Beschrijving van de privatieve kavels

Artikel 2: Omschrijving begrip 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 kavel genoemd.

Artikel 3: Opsomming privatieve kavels.

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels :

GELIJKVLOERS

- ***Kavel 1 - appartement 1 op de gelijkvloerse verdieping***, omvattende:
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, keuken, berging, WC, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en slaapkamer 3;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd vijftigvijftig/duizendsten (355/1.000) in de gemene delen van het gebouw en de grond.

EERSTE VERDIEPING

- ***Kavel 2 – appartement 2 op de eerste verdieping***, omvattende:
 - c) in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, keuken, berging, WC, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en slaapkamer 3;
 - d) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd veertig/duizendsten (340/1.000) in de gemene delen van het gebouw en de grond.

TWEDE VERDIEPING

- ***Kavel 3 - appartement 3 op de tweede verdieping***, omvattende:

- a) in private en uitsluitende eigendom: woonkamer, keuken, berging, WC, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en slaapkamer 3;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdvijf/duizendsten (305/1.000) in de gemene delen van het gebouw en de grond.

Artikel 4: Overzicht van alle private met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (1.000sten)

| <i>Private kavel</i> | <i>Gereserveerd perceelidentificatienummer</i> | <i>Aandeel</i> |
|----------------------|--|----------------|
| Appartement 1 | 340/R/P0001 | 355 |
| Appartement 2 | 340/R/P0002 | 340 |
| Appartement 3 | 340/R/P0003 | 305 |

Artikel 5: Onderdelen van private kavels

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

Binnen de kavel:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering, bekleding en verlichting der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de private afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur;
- de brievenbussen;
- de tellers voor de nutsvoorzieningen;

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

Voorgaande opsommingen zijn niet limitatief, maar exemplatief.

Afdeling 3.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

Artikel 6: Omschrijving begrip aandelen.

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

Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de private kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

De aandelen worden uitgedrukt in breukdelen (duizendsten) en verdeeld over de diverse private kavels in verhouding tot hun nettovloeroppervlakte, bestemming en ligging.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat de verdeling van de aandelen van mede-eigendom zoals hiervoor opgemaakt slechts gewijzigd kan worden bij beslissing van de algemene

vergadering der mede-eigenaars genomen bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, behalve in de gevallen voorzien in artikel 3.88, § 3, 2de en 3de lid van het Burgerlijk wetboek.

Evenwel:

- beschikt elke mede-eigenaar over het recht om aan de Vrederechter te vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te verbeteren indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

- wanneer de algemene vergadering, met de door de wet vereiste meerderheid, een beslissing neemt over werken, over de verdeling of de samenvoeging van kavels of over beschikkingshandelingen, kan zij, met dezelfde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in het geval dat deze wijziging noodzakelijk is. Deze noodzakelijkheid zal vastgesteld worden door een met redenen omkleed verslag opgesteld door een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar, aangesteld door de algemene vergadering die deze beslissing met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars neemt. Dat verslag zal bij de akte van wijziging van de statuten van mede-eigendom worden gevoegd.

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

Artikel 7: Omschrijving gemeenschappelijke zaken.

A. Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

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

- de grond;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- de (ruwbouw van de) grond- en vloerplaten, de balken en gebinten;
- de steunmuren;
- de gevels, de bekleding en versiering van de gevels;
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de paden naar de buitendeuren;
- het dak met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw of niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars.

In het bijzonder zullen volgende ruimten of lokalen gemeenschappelijk zijn:

In de kelderverdieping:

- trap naar het gelijkvloers;
- tellers voor de gemeenschappelijke delen;
- gemeenschappelijke kelderruimte;

Op het gelijkvloers:

- trap naar de kelderverdieping;
- trappenhal met trappen naar de hoger gelegen verdiepingen;
- inkomhal;

Op de eerste verdieping:

- trappenhal met trappen naar de hoger en lager gelegen verdiepingen;

Op de tweede verdieping:

- trappenhal met trappen naar de lager gelegen verdiepingen;

en in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn voor het complex als geheel beschouwd en die alsoo bestemd of dienstig zijn voor alle of voor enkele privatieve kavels van het complex.

Voorgaande opsomming is niet limitatief, maar wel exemplatief.

ERFDIENSTBAARHEDEN DOOR DE “BESTEMMING DOOR DE EIGENAAR”

Algemeen

Door de juridische verdeling van het gebouw in privatieve kavels die in deze basisakte tot stand wordt gebracht, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen uit de aard en de indeling van het gebouw met zijn ganse infrastructuur.

Deze aldus ontstane erfdienstbaarheden en gemeenschappen hebben hun uitwerking van zodra het heersend erf of het lijdend erf, ieder aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren.

Zij vinden hun grondslag in de bestemming de eigenaar zoals omschreven in de artikelen 3.119 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de wil van de eigenaar, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van het gebouw gemaakt wordt en in de overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven.

Dit geldt in het algemeen voor :

- de zichten en lichtopeningen tussen de kavels onderling en tussen de kavels en de gemeenschappelijke delen;
- de toegang tot, en de doorgang van de ene kavel naar de andere van, leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (bijvoorbeeld, gas, elektriciteit, telefoon). Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of boven deze laatste.
- alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die bestaan tussen privatieve kavels onderling of tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen.

De geschillen, van welke aard ook, tot dewelke deze bepaling van erfdienstbaarheid, (inzonderheid wat betreft het in stand houden van deze erfdienstbaarheden en de aard van hun functie), aanleiding zou kunnen geven, zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op de arbitrage.

HOOFDSTUK II.- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

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

Artikel 8: Algemene interpretatieregel.

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

overeenkomstig hun bestemming, onder voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden en niets te ondernemen dat de stevigheid, de waterdichtheid of de isolatie van de gemeenschappelijke delen of de andere privatieve kavels in gevaar kan brengen.

Artikel 9: Beschikking over privatieve gedeelten.

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de beperkingen opgelegd door de wet en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten aan de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Geen enkele eigenaar van een kavel mag dit verdelen in verschillende kavels, tenzij mits toestemming van alle mede-eigenaars.

De leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaat deel mogen niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman.

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor het herstellen of kuisen van de gedwongen onverdeelde delen.

Het is de mede-eigenaars van het gebouw verboden in hun privatieve gedeelten een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het Decreet van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijftien betreffende de bodemsanering.

Artikel 10: Uitzicht van de privatieve kavels.

Principe : Harmonisch geheel

Niets wat de stijl en het harmonisch geheel van het appartementsgebouw betreft, zelfs indien het zaken betreft die ten privatieve titel van privatieve kavels afhangen, mag worden gewijzigd, tenzij mits beslissing genomen door alle stemgerechtigde mede-eigenaars.

Voorschriften

Aldus is het de eigenaars, behoudens toestemming, verboden de buitenkant van hun kavels te wijzigen.

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

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

Artikel 11: Werken aan privatieve kavels.

Bij het uitvoeren van werken aan de privatieve kavels :

- dienen de bepalingen van dit algemeen reglement van mede-eigendom en de toepasselijke voorschriften inzake van stedenbouw en ruimtelijke ordening in acht genomen te worden;
- dient te allen tijde de veiligheid van de bewoners van het appartementsgebouw gewaarborgd te worden;
- dient gestreefd te worden naar een zo min mogelijk verstoren van de rust van de gebruikers en bewoners van het appartementsgebouw.

Iedere mede-eigenaar mag de schikking van zijn privaat deel naar goeddunken wijzigen, op voorwaarde niets te verrichten dat de sterkte of stabiliteit van het gebouw

in gevaar zou kunnen brengen. Hij is uiteraard verantwoordelijk voor verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gedwongen onverdeelde delen en voor de vertrekken van de andere mede-eigenaars.

Voor werken aan een privaatieve kavel die de esthetiek of de globale harmonie van het appartementsgebouw in het gedrang zouden kunnen brengen, moet de eigenaar, gebruiker of bewoner, vooraf de andere eigenaars hierover inlichten bij aangetekend schrijven en deze de plannen van de voorgenomen werken voorleggen.

Wanneer alle andere mede-eigenaars hun instemming verlenen of wanneer niet minstens één andere mede-eigenaar zich bij aangetekend schrijven verzonden binnen de maand na het eerste aangetekend schrijven (de poststempels geldend als bewijs) verzet heeft tegen de voorgenomen werken, dan mag de eigenaar, gebruiker of bewoner op eigen kost en risico overgaan tot de uitvoering der werken.

Vensters en deuren

Indien vensters of buitendeuren van een kavel vervangen of hersteld dienen te worden ingevolge individuele schade, moeten dezelfde materialen opnieuw gebruikt worden, teneinde de uniformiteit en het harmonisch geheel van het gebouw te bewaren.

Elke eigenaar staat zelf in voor de reiniging van de vensters en buitendeuren van zijn kavel.

Artikel 12: Voorschriften over het gebruik.

De appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor, eventueel te combineren met woongebruik zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

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

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

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio, televisietoestellen of andere audioapparatuur. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteit- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Artikel 13: Verhuring.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner (houder van een zakelijk of persoonlijk recht, of aan wie een tijdelijke toelating tot bewoning werd verleend) van een privaatieve kavel.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten zal hem worden overhandigd.

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

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

Iedere mede-eigenaar heeft het recht van genot en gebruik van de gedwongen onverdeelde goederen overeenkomstig hun bestemming.

Artikel 14: Beschikking over gemeenschappelijke gedeelten.

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaatief deel. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 15: Gebruik over gemeenschappelijke gedeelten.

Ieder mede-eigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending, binnen de beperkingen van de wet, en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De mede-eigenaars mogen in de gemeenschappelijke kelder een exclusief gebruiksrecht toekennen voor zover de oppervlakte voor alle drie gelijk is door deze in gemeen overleg onder te verdelen, hetzij door de afbakening van lijnen hetzij door het plaatsen van dunne scheidingswanden.

Van zodra de onderverdeling tussen de mede-eigenaars is vastgelegd in het reglement van inwendige orde, kan dit alleen gewijzigd worden mits unanimititeit.

Afdeling 3.- Gemeenschappelijke lasten en ontvangsten

Artikel 16: Verdeling gemeenschappelijke lasten.

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

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

De aan de mede-eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun quotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten.

Opdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de eigenaars van de andere privaatieve kavel.

Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeederen zal hij alleen de last van deze vermeederen moeten dragen.

Bijzondere verdeelsleutel

1. De trappenhal

Alle kosten van herstel, alsook het periodiek onderhoud en de vernieuwing met betrekking tot de inkomhal op het gelijkvloers zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen, ieder voor één/derde (1/3).

Alle kosten van herstel, alsook het periodiek onderhoud en vernieuwing met betrekking tot de trap naar de eerste verdieping en de trappenhal op de eerste verdieping zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen 2 en 3, ieder voor één/tweede (1/2).

Alle kosten van herstel, alsook het periodiek onderhoud en vernieuwing met betrekking tot de trappenhal naar de tweede verdieping is ten laste van de eigenaar van het appartement 3.

2. Gemeenschappelijke kelderruimte

Alle kosten van herstel, alsook het periodiek onderhoud en vernieuwing met betrekking tot de gemeenschappelijke kelderruimte zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen, ieder voor één/derde (1/3), met uitzondering van de tellers voor de nutsvoorzieningen horende bij de privatieve kavels.

Artikel 19 : Verdeling gemeenschappelijke ontvangsten.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke gedeelten volgens hun quotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 20 : Aansprakelijkheid van de mede-eigenaars betreffende de gemeenschappelijke delen.

De aansprakelijkheid voortvloeiend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Oud Burgerlijk Wetboek) voor wat de gedwongen onverdeelde delen betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij in deze bezitten, onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen diegene wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar.

Artikel 21 : Brandverzekering.

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 privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

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

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door:

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

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

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

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

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

Artikel 22 : Aansprakelijkheidsverzekering.

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar wegens schade aan derden zal eveneens door een collectief verzekeringscontract gedekt worden.

“Derden” in dit kader zijn eveneens de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld en iedere bewoner van een privaat deel van het gebouw.

Artikel 23 : Dringende herstelling van de gemeenschappelijke delen.

Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan een mede-eigenaar, die alle maatregelen zal nemen die hij nodig acht, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn. De mede-eigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gedwongen onverdeelde gedeelten, waartoe met inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Artikel 24 : Overdracht van een privaat kavel

Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom.

Vanaf de datum van de overdracht draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de mee te delen schulden en van de gewone lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de overige mede-eigenaars.

SLOTBEPALINGEN

BEVESTIGING IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van identiteitskaarten.

De instrumenterende notaris bevestigt dat hij de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte, de zetel van de vennootschap en het identificatienummer voor de Belasting over de Toegevoegde Waarde van de comparanten rechtspersonen heeft nagekeken.

De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijke instemming van de betrokkenen.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (€ 100,00).

TOELICHTING EN GEDEELTELIJKE VOORLEZING

1. De comparanten verklaren dat zij het ontwerp van huidige akte alsook van alle eventuele akten in de zin van artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet op het Notariaat, met bijlagen, voor het verlijden van deze hebben ontvangen. Deze werd hen verzonden op 2 december 2024.

2. Zij bevestigen uitdrukkelijk dat zij deze mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien en ontslaan de notaris van de formaliteit van integrale voorlezing van de akte, met bijlagen en de akte(n) in de zin van artikel 19 alinea 3.
3. Ondergetekende notaris heeft derhalve van de vermeldingen opgesomd in artikel 12, alinea 1 en 2 van voormelde wet alsook de gebeurlijke wijzigingen aangebracht aan het ontwerp van akte integraal voorlezing gegeven.
4. Ondergetekende notaris heeft de volledige akte, met bijlagen, en de akte(n) in de zin van voormeld artikel 19 alinea 3 aan de comparanten toegelicht.
5. De partijen verklaren dat onderhavige akte samen met de eventuele akte(n) in de zin van voormeld artikel 19 alinea 3 één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

**negende en laatste
blad**

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Diest in het kantoor, Refugiestraat 1, op datum als voormeld. Na gedeeltelijke voorlezing en toelichting hebben de partijen getekend met mij, notaris.