

28 juli 2004.

Het jaar tweeduizendenvier, de achtentwintigste juli.  
 Voor mij, Meester Charles Van Cauwelaert, notaris met  
 standplaats te Maaseik.

**ZIJN VERSCHENEN:**

1) De Heer **VERSTEEGEN** Andreas Peter Mathijs, vennoot-  
 schapszaakvoerder, geboren te Weert (Nederland) op drie sep-  
 tember negentienhonderd vijftenzestig, sofinummer 154578605,  
 en zijn echtgenote, Mevrouw **MOONEN** Gertrudis Maria Cathari-  
 na, verpleegkundige, geboren te Weert (Nederland) op vijfen-  
 twintig mei negentienhonderd vijftenzestig, sofinummer 154699  
 524, samenwonende te 6039 RT Stramproy (Nederland), Kapel-  
 straat, nummer 12, die verklaarden als huwelijksvermogens-  
 stelsel te hebben het wettelijk stelsel der algehele gemeen-  
 schap naar Nederlands recht bij gebrek aan huwelijkse voor-  
 waarden.

Hierna te noemen : "de eigenaar";

2) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijk-  
 heid naar Nederlands recht **WEERENS BOUWBEDRIJF B.V.** met sta-  
 tutaire zetel te Stramproy (Nederland) en met adres der on-  
 derneming te 6039 RA Stramproy (Nederland), Amentstraat, num-  
 mers 15-17, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer  
 van Koophandel en Fabrieken voor Noord- en Midden-Limburg te  
 Venlo (Nederland) onder nummer 13033261, opgericht bij akte  
 de dato zeventwintig mei negentienhonderd drieënnegentig.

Hier vertegenwoordigd door haar directrice, alleen zelf-  
 standig bevoegd, de besloten vennootschap met beperkte aan-  
 sprakelijkheid naar Nederlands recht **VERSTEEGEN BEHEER B.V.**  
 met statutaire zetel te Stramproy (Nederland) en met adres  
 der onderneming te 6039 RT Stramproy (Nederland), Kapel-  
 straat, nummer 12, ingeschreven in het handelsregister van de  
 Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Noord- en Midden-Lim-  
 burg te Venlo (Nederland) onder nummer 13042946;

Hier vertegenwoordigd door haar algemeen directeur, al-  
 leen zelfstandig bevoegd, de Heer **VERSTEEGEN** Andreas Peter  
 Mathijs, voornoemd sub 1).

Hierna te noemen : "de eigenaar" en/of "de bouwpromo-  
 tor".

**I. VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN.**

De comparanten voornoemd sub 1) en 2), verklaren eige-  
 naars te zijn van volgend onroerend goed als volgt :

De comparanten voornoemd sub 1) :

- van de onverdeelde helft in volle eigendom van het on-  
 roerend goed hiernabeschreven sub a);

- van de constructies hiernabeschreven sub c);

De comparante voornoemd sub 2) :

- van de onverdeelde helft in volle eigendom van het on-  
 roerend goed hiernabeschreven sub a);

- van de constructies hiernabeschreven sub b);

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED :

ONDER DE GEMEENTE KINROOI, Tweede Afdeling, MOLENBEER-

BASISAKTE.

H478837



SEL, Artikel 4893 :

a) Een perceel naakte grond zonder gebouwen gelegen Weertersteenweg, nummer 372, tevens uitgevende op de Kleine Scheurestraat, gekadastreerd Sectie D nummer 506/C/4 voor een oppervlakte van zes aren acht centiaren (06a 08ca);

b) Een gedeelte van de constructies opgericht op voormeld perceel grond, zijnde de kelderverdieping en het gelijkvloers tot en met de houten vloer van de eerste verdieping;

c) Het resterende van de constructies opgericht boven voormelde houten vloer van de eerste verdieping.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Hogerbeschreven onroerend goed hoort in volle eigendom toe aan de comparanten voornoemd sub 1) en 2) zoals hoger vermeld, als verworven ingevolge aankoop bij akte verleden voor de ondergetekende notaris op twaalf december tweeduzendtwee, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op twintig december nadien onder nummer 75-T-20/12/2002-10757, aankoop van Mevrouw Keijers Anna Maria Elisabeth, gepensioneerde, te Maaseik, niet-hertrouwde weduwe van de Heer Paumen Jacques Joseph Albert.

Deze laatste was er eigenares van als verworven ingevolge openbare licitatie waarvan het proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Charles Van Cauwelaert te Maaseik op elf september negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op achtentwintig september nadien, boekdeel 166, nummer 52.

VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING-TOELATING TOT BOUWEN.

A) VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING-TOELATING TOT BOUWEN.

I. De comparanten voornoemd sub 1) verklaren vervolgens zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking, waarover zij ingevolge artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek beschikken ten voordele van de comparante voornoemd sub 2), die verklaart te aanvaarden en geven toelating tot bouwen aan de comparante voornoemd sub 2) voor het (ver)bouwen van het hiernabeschreven "appartement 3" en "appartement 4".

De comparanten voornoemd sub 1), zullen bijgevolg in tegenstelling tot de bepalingen van artikel 555 van het Burgerlijk Wetboek, noch aanspraak kunnen maken op de eigendom van de also op te richten constructies of een gedeelte ervan, noch de wegruiming ervan kunnen vorderen, terwijl er aan de comparante voornoemd sub 2), geen enkele vergoeding verschuldigd zal zijn, noch voor de waarde van de materialen en het arbeidsloon, noch voor de meerwaarde voortspruitend uit de door hem also opgerichte constructies.

II. De comparante voornoemd sub 2) verklaart vervolgens zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking, waarover zij ingevolge artikelen 546, 551 en volgende van het

Burgerlijk Wetboek beschikt ten voordele van de comparanten voornoemd sub 1), die verklaren te aanvaarden en geeft toelating tot bouwen aan de comparanten voornoemd sub 1) voor het (ver)bouwen van het hiernabeschreven "appartement 1" en "appartement 2".

De comparante voornoemd sub 2), zal bijgevolg in tegenstelling tot de bepalingen van artikel 555 van het Burgerlijk Wetboek, noch aanspraak kunnen maken op de eigendom van de alzo op te richten constructies of een gedeelte ervan, noch de wegruiming ervan kunnen vorderen, terwijl er aan de comparanten voornoemd sub 1), geen enkele vergoeding verschuldigd zal zijn, noch voor de waarde van de materialen en het arbeidsloon, noch voor de meerwaarde voortspruitend uit de door haar alzo opgerichte constructies.

III. Voormelde verzakingen aan het recht van natrekking en voormelde toelatingen tot bouwen worden verleend onder de volgende voorwaarden :

1. Al de belastingen en taksen waartoe gezegde gebouwen en constructies kunnen aanleiding geven vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars van de constructies of van hun rechtsopvolgers of rechtverkrijgenden;

2. De verantwoordelijkheid jegens derden voor de oprichting van de gebouwen en constructies, valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de oprichters ervan, zodat alle betwistingen die desaangaande zouden kunnen ontstaan zullen moeten beslecht worden en alle veroordelingen die desaangaande zouden kunnen uitgesproken worden zullen moeten gedragen worden door de respectievelijke oprichters zodanig dat de andere partij, hieromtrent nooit zal kunnen verontrust of aangesproken worden;

3. De op het hogerbeschreven onroerend goed op te richten constructies zullen worden onderworpen aan het stelsel van mede-eigendom;

4. De volledige kosten voor de oprichting van de constructies zullen voor rekening zijn van de oprichters ervan;

5. Alle verschil in min of meer in de oppervlakte van het hogerbeschreven onroerend goed zal tot voor- of nadeel van de respectievelijke oprichters zijn.

B) BODEMSANERINGSDECREET.

De comparanten verklaren dat er op hogerbeschreven perceel grond bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

De comparanten verklaren vóór het verlijden van deze akte op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaams Gewest, te Mechelen, op vijftwintig mei tweeduizendenvier, overeenkomstig artikel 36 van genoemd De-

H478836



Handwritten signatures and initials, including a large 'M' and 'A' and a '2' at the bottom.

creet.

Dit bodemattest bepaalt hetgeen hierna letterlijk wordt overgenomen : "Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Opmerking :

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1, van het Bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Dit attest vervangt alle vorige attesten."

De comparanten verklaren met betrekking tot het hogerbeschreven onroerend goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voorzover voorgaande verklaring door de comparanten te goeder trouw afgelegd werd, nemen zij de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade evenals de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaren zij dat de andere comparant hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

De ondergetekende notaris wijst de comparanten er op dat voormeld "blanco" bodemattest geenszins betekent dat hogerbeschreven onroerend goed de facto niet verontreinigd zou zijn en derhalve niet garandeert dat in de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen zullen noodzakelijk zijn.

## **II. BASISAKTE.**

Na deze uiteenzetting hebben de voornoemde comparanten mij, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van hun besluit om het nabeschreven appartementsgebouw te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

### 1. Rechtspersoon.

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom met zetel in het gebouw.

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

### 2. Aangehechte stukken.

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

A. De **stedenbouwkundige vergunning** (formulier A), verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Kinrooi, in de zitting van vijftien december twee-

duizendendrie, met bouwregisternummer 4046 en met referentenummer Ruimtelijke Ordening 7085B03-0112B02.

De comparanten verbinden er zich toe de gebouwen en constructies te (ver)bouwen overeenkomstig deze bouwvergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

B. De **goedgekeurde plannen** van het appartementsgebouw, zoals gevoegd bij de voormelde stedenbouwkundige vergunning en opgesteld door de Heer Verlaak Jean, ingenieur-architect, wonende te 3640 Kinrooi (Ophoven), Heerweg, nummer 30, namelijk :

- Blad 1/5 : Fundering, Grondplan, Verdieping, Zolder: bestaande toestand;
- Blad 2/5 : Doorsnede, Profiel, Inplanting, Situatie: bestaande toestand;
- Blad 3/5 : Voorgevel, Achtergevel, Zijgevel links + rechts: bestaande toestand;
- Blad 4/5 : Fundering, Grondplan, Verdieping, Zolder, Profiel: nieuwe toestand;
- Blad 5/5 : Snede BC, Inplanting, Gevels: nieuwe toestand.

C. Blad 8 : het **inplantingsplan** van de nieuwe toestand, opgesteld door voornoemde Heer Verlaak Jean op vierentwintig oktober tweeduizendendrie en aangepast op twee april tweeduizendenvier.

**D. Het Reglement van Inwendige Orde.**

Alle voormelde documenten vormen samen de basisakte van het appartementsgebouw. Zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

**Opmerking** wordt gemaakt dat de stukken, omschreven sub A, B, C en D hiervoor, gehecht aan onderhavige akte samen met deze akte ter registratie zullen worden aangeboden doch niet aan de overschrijving ter hypotheken zullen worden onderworpen.

3. Juridische verdeling van het complex.

Het op te richten appartementsgebouw bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar. De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde aandelen.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in het recht van opstal op de grond (met voor wat betreft het aandeel in het eigendomsrecht op de grond, de nuancering als voormeld), een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

H478835



2

#### 4. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve delen.

Aan de hand van de aangehechte bouwplannen kan het onroerend geheel beschreven worden als volgt :

##### **I. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.**

###### A. ONDERGRONDS.

De funderingen, grondvesten en steunmuren, onderschragingen, de ganse rioleringen zowel boven- als ondergronds met inbegrip van de putten met eventuele pompinstallaties en reukafsluiters, afloopbuizen met leidingen van verschillende aard en dit voor zover deze putten, afloopbuizen met leidingen dienen voor het gemeenschappelijk gebruik voor alle privatieve gedeelten van het gebouw, de kokers en ruimtes voor leidingen en verluchting, lineaire afwateringsgoten, de slibvangers, de benzine-afscheiders en controleputten.

En in het algemeen alle andere elementen bestemd tot gebruik en/of nut van meer dan één privatieve kavel.

###### B. GELIJKVLOERS.

Het hogerbeschreven perceel naakte grond gelegen Weertersteenweg, nummer 372, gekadaastreerd Sectie D nummer 506/C/4 voor een oppervlakte van zes aren acht centiaren (06a 08 ca), waarin onder meer begrepen de in-, uit- en doorritten naar de parkeerplaatsen, de manoeuvreerruimte tussen de parkeerplaatsen en de toegangswegen en -paden tot de ingang deur van het appartementsgebouw.

In het algemeen de inkomhal en haar afsluitdeur met trap en trapleuning, de meterkasten voor water en stroom onder de trap in de inkomhal, de gasaansluiting in de inkomhal, de voorhanden zijnde verlichtingsinstallatie en minuterie, de brievenbussen en videoparlofooninstallaties, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik en de glaspartijen, in concreto aangeduid onder de benaming "Inkom", op het voormeld blad 4/5 (Fundering, Grondplan, Verdieping, Zolder, Profiel: nieuwe toestand) en de (lucht)kokers al dan niet voorzien van de leidingen voor allerlei nutsvoorzieningen, met uitzondering van dezen die hierna als privaatief zijn opgegeven.

En alle andere elementen bestemd tot gebruik en/of nut van meer dan één privatieve kavel.

###### C. EERSTE VERDIEPING.

In het algemeen de trappenhal met trap en trapleuning, de voorhanden zijnde verlichtingsinstallatie en minuterie, de glaspartijen en de (lucht)kokers al dan niet voorzien van de leidingen voor allerlei nutsvoorzieningen, in concreto aangeduid onder de benaming "traphall" op het voormeld blad 4/5 (Fundering, Grondplan, Verdieping, Zolder, Profiel: nieuwe toestand).

Met uitzondering van dezen die hierna als privaatief zijn opgegeven.

En alle andere elementen bestemd tot gebruik en/of nut

van meer dan één privaatieve kavel.

## II. Beschrijving van de privaatieve delen.

De privaatieve delen worden hierna beschreven aan de hand van de voormelde goedgekeurde bouwplannen. De aanduidingen, cijfers en leettertekens voorkomend op deze plannen, worden hierna zoveel als mogelijk overgenomen.

### A. Ondergronds.

Opmerking wordt gemaakt dat de vroegere kelderruimte niet meer bestaat.

### B. Gelijkvloers.

- Vier (4) parkeerplaatsen gelegen achter het appartementsgebouw gemerkt "P1" tot en met "P4", omvattende de parkeer ruimte zelf, zoals aangeduid op voormeld inplantingsplan.

Opmerking : Voormelde parkeerplaatsen worden verbonden aan de hiernabeschreven appartementen als volgt : "P1" aan "appartement 1", "P2" aan "appartement 2", "P3" aan "appartement 3" en "P4" aan "appartement 4".

- Het appartement gelegen op het gelijkvloers aan de rechterzijde gezien vanaf de Weertersteenweg, gemerkt "**appartement 1**", omvattende de ruimtes zelf aangeduid als : "hall 1", "wc", "berging 1", "keuken 1", "slaapkamer 1A", "badkamer 1", "slaapkamer 1B" en "woonkamer 1".

Opmerking : De eigenaar/huurder van voormeld "appartement 1" krijgt het exclusief gebruiksrecht van de tuin grenzend aan "keuken 1" en "slaapkamer 1", zoals aangeduid op voormeld inplantingsplan.

- Het appartement gelegen op het gelijkvloers aan de linkerzijde gezien vanaf de Weertersteenweg, gemerkt "**appartement 2**", omvattende de ruimtes zelf aangeduid als : "hall 2", "wc", "berging 2", "woonkamer 2", "keuken 2", "slaapkamer 2B", "badkamer 2" en "slaapkamer 2A".

Zoals dit alles staat aangeduid en afgebeeld op het voormeld blad 4/5 (Fundering, Grondplan, Verdieping, Zolder, Profiel: nieuwe toestand).

### C. Eerste en zolderverdieping.

- Het appartement gelegen op de eerste en zolderverdieping aan de rechterzijde gezien vanaf de Weertersteenweg, gemerkt "**appartement 3**", omvattende :

\* Op het eerste duplexniveau (eerste verdieping): de ruimtes zelf aangeduid als "hall 3", "wc", "terras" ter breedte van het appartement, "berging 3", "keuken 3" en "woonkamer 3" met trap naar het tweede duplexniveau;

\* Op het tweede duplexniveau (zolderverdieping): de ruimtes zelf aangeduid als "hall", "badkamer 3", "slaapkamer 3B" en "slaapkamer 3A".

Opmerking : Het plat dak grenzend aan de ruimtes aangeduid als "terras", "keuken 3" en "woonkamer 3" mag niet worden gebruikt door de eigenaar van "appartement 3", doch enkel voor het reinigen van de ramen.

- Het appartement gelegen op de eerste en zolderverdie-

H478834



ping aan de linkerzijde gezien vanaf de Weertersteenweg, gemerkt "**appartement 4**", omvattende :

\* Op het eerste duplexniveau (eerste verdieping): de ruimtes zelf aangeduid als "hall 4", "wc", "terras" ter breedte van het appartement, "berging 4", "keuken 4" en "woonkamer 4" met trap naar het tweede duplexniveau;

\* Op het tweede duplexniveau (zolderverdieping): de ruimtes zelf aangeduid als "hall", "badkamer 4", "slaapkamer 4B" en "slaapkamer 4A".

Opmerking : De terrassen bij het hogerbeschreven "appartement 3" en "appartement 4" zijn niet volledig afgesloten. De respectievelijke eigenaars/huurders van hogerbeschreven "appartement 3" en "appartement 4" zijn niet gerechtigd elkaars terras te betreden.

#### 5. Vaststelling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw en de grond.

De gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw en de grond worden aan de private gedeelten verbonden in de volgende verhoudingen:

##### A. Gelijkvloers.

- Appartement 1 : drieduizend honderdzestien/tienduizendsten:.....3.116/10.000;

- Appartement 2 : tweeduizend tweehonderdendrie/tienduizendsten:.....2.203/10.000;

##### B. Eerste en zolderverdieping.

- Appartement 3 : tweeduizend driehonderdzesendertig/tienduizendsten:.....2.336/10.000;

- Appartement 4 : tweeduizend driehonderdvijfenveertig/tienduizendsten:.....2.345/10.000;

##### TOTAAL:

- Tienduizend/tienduizendsten:.....:10.000/10.000.

#### 6. Eventuele wijziging van de plannen.

De hierboven ontleedde plannen kunnen zonder instemming van de andere mede-eigenaars en tot aan de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, door comparanten worden gewijzigd om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;

- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;

- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om te beantwoorden aan de desiderata van de koper met betrekking tot zijn private kavel;

- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren:

a) vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd;

b) een kavel te splitsen in twee of meer kavels. De



comparanten alleen zullen dan beslissen over de herberekening van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de grond, met dien verstande dat het totaal aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, van de gesplitste kavels niet zal gewijzigd worden, maar het aandeel van de nieuw ontstane kavels zal binnen dit totaal bepaald worden;

c) vereniging van een kavel en een gedeelte van een andere kavel;

d) wijziging van de binnenindeling van de kavels;

e) herstelling van de onder a., b., c. en d. bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door die mede-eigenaars die de werken laat uitvoeren.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privaatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

Deze wijzigingen mogen niet raken aan de privaatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privaatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht.

Ten dien einde zullen de kopers van privaatieve kavels in hun aankoopakte, als voorwaarde van de verkoop, aan de comparanten onherroepelijk volmacht geven om in hun plaats tijdens de opbouw alle wijzigingen aan te brengen aan de basisakte en alle wijzigende en verbeterende akten van de basisakte te ondertekenen, met dien verstande dat geen enkele wijziging mag worden gebracht aan de reeds verkochte privaatieve kavels zonder akkoord van de eigenaar.

De comparanten hebben evenwel het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is aan en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, en mits verrechtvaardiging van deze wijziging.

Elk verschil tussen de opgegeven oppervlakte van de grond en/of de omvang van de gebouwen, zoals op de aan de basisakte gehechte bouwplannen is aangeduid, en wat in de wer-

H478833



kelijkheid voorkomt, zelfs groter dan één/twintigste, levert geen grond op tot vermindering of vermeerdering van de koopsom, noch tot ontbinding van de koop.

Zolang de bouwwerken niet afgewerkt zijn, mogen de comparanten steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet-verkochte privatieve kavels om materialen en machines te plaatsen.

#### 7. Erfdienstbaarheden.

1. Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming door de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de plannen van de architect, de uitvoering van de werken en in bijzondere overeenkomsten met de partijen die door akten van verkoping of verhuring onderhavige statuten onderschrijven.

Zulks geschiedt onder meer :

- voor de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere kavel;
- voor de gemeenschappelijke aflopen van water, rioleering, aerea en andere delen;
- voor de leidingen en kanalisaties van alle aard, zoals voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radio- en telledistributie, luchtkokers en schouwen, evenals het onderhoud ervan;
- voor alle doorgangen en gangen tussen de privatieve kavels, zoals onder meer de toegang tot parkeerplaatsen, de trap naar de eerste verdieping, de inkom, de respectievelijke hallen op het gelijkvloers en de verdieping, in het algemeen, voor alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal en doelmatig gebruik dat er van gemaakt wordt. Deze doorgangen en gangen moeten vrij gehouden worden zodat de rechthebbenden er zonder de minste belemmering gebruik kunnen van maken; het is ondermeer verboden gelijk welk voorwerp, rijtuig of voertuig om eender welke reden, zelfs maar tijdelijk of occasioneel, in deze ruimten te laten staan.

2. De comparanten behouden zich het recht voor erfdienstbaarheden te vestigen tussen privatieve kavels onderling, tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen en tussen privatieve en/of gemeenschappelijke delen en aanpalende eigendommen indien hem zulks nuttig of nodig lijkt.

3. De huidige erfdienstbaarheden zullen geëerbiedigd worden.

#### 8. Algemene opmerking.

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde. Zij stelt de rechten en plichten vast van de leden en toekomstige le-

den van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en verplichtingen gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Het reglement van mede-eigendom volgt hierna.

### **III. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.**

#### **HOOFDSTUK 1: RECHTSPERSONLIJKHEID**

##### Artikel 1: Vereniging van mede-eigenaars.

a) De vereniging van mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid, mits vervulling van de volgende twee voorwaarden :

1° Het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel;

2° De overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de benaming "Vereniging van mede-eigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed of de groep van gebouwen, nader bepaald in de basisakte.

c) Zij heeft haar zetel in het gebouw.

d) 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 of de groep van gebouwen.

e) De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

#### **HOOFDSTUK 2: RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS.**

##### Artikel 2: Gemeenschappelijke delen.

a) Behoort tot de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw, al hetgeen het geheel vormt of als voorzien bestanddeel afhangt van deze gedeelten, samen met alle gedeelten die door de wet, deze basisakte, het reglement van mede-eigendom of de gebruiken aanzien worden als gemeenschappelijk.

In die zin kan gesteld worden dat in het algemeen, zonder dat deze opsomming beperkend weze, volgende zaken behoren tot de gemeenschappelijke delen: de grond, de funderingen en grondvesten, de zware gevel-, zij-, en scheidings- en draagmuren, de mandeligheid van de muren die het gebouw scheiden van de aanpalende eigendommen, het betongeraamte, het ruw metselwerk, de gewelven, de in-, uit- en doorritten naar de parkeerplaatsen, de manoeuvreerruimte tussen de parkeerplaatsen, de gemeenschappelijke inkom en hallen, de veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, de gemeenschappelijke trappenhal met trap, de schouw, de verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan, de installatie voor de centrale verwarming, de uitmonding van schoorsteenpijpen, de bedakingen en

H478832



goten, de afloop- en afvoerbuizen voor regenwater, vuil water met hun respectievelijke verluchttingsinstallaties, het buizen-net der riolering, afvoerleidingen, goten en putten, de videoparlofooninstallatie in verbinding met de gemeenschappelijke inkom, de stoepen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de eventuele gemeenschappelijke beplantingen, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties die dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaat deel, de leidingen voor gas, water, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en telefoondistributie hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaat kavel, voor de onderdelen ervan die zich buiten de privaat kavels bevinden en met uitzondering van de gedeelten van deze leidingen welke zich aan de binnenzijde van een privaat kavel bevinden, indien deze leidingen tot het privaat en uitsluitend gebruik dienen van deze privaat kavel, de versiering van de voorgevels en vensters, met uitzondering van de eventuele (zonne- of rol) luiken, die privaat zijn.

En in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot gebruik en/of nut van meer dan één privaat kavel.

**b)** De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

**c)** Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de kavel waarvan het onafscheidbaar is.

**d)** Veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen.

Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan, dan is een vier/vijfde meerderheid vereist.

**e)** Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen:

- door de syndicus alleen worden beslist in geval van hoogdringendheid;

- door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierde meerderheid, in de andere gevallen;

- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, dan is een besluit nodig van de algemene vergadering, mits een vier/vijfde meerderheid.

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

**g)** Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door

de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits een vier/vijfde meerderheid.

Artikel 3: Privatieve delen.

a) Ieder privaat eigendom omvat de bestanddelen van de privatieve kavel (met uitzondering van de gemeenschappelijke delen) en namelijk, binnen de privatieve kavel: de vloeren, het parket of de vloerbekleding met hun onderstutsels met uitzondering van het betonnen geraamte, de bekleding der muren en de plafonnering met versiering, de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken, de inwendige tussenwanden, de gemeenschap der tussenwanden welke de privatieve kavels van elkaar scheiden, de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en de eventuele (zonne- of rol)luiken, de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de privatieve kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden, de privatieve sanitaire installaties, de schrijnwerkerij, het plakwerk aan de binnenzijde der privatieve kavels, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een privatieve kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt en in het algemeen alles wat zich aan de binnenzijde van de privatieve kavels bevindt en wat dient tot het uitsluitend gebruik der eigenaars, bewoners en gebruikers ervan en zelfs wat zich aan de buitenzijde van deze kavels bevindt doch uitsluitend door deze privatieve gedeelten gebruikt wordt (private water- en gas, elektriciteits- en telefoonleidingen en meters), de drukknopjes en naamplaatjes aan de videoparlofoon, de bellen aan de inkomdeur van de appartementen, de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall, behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

b) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, het reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

c) Twee of meer kavels mogen in hun geheel, zowel horizontaal als verticaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de comparanten zelf tot samenvoeging beslissen, het bepaalde onder d) hierna worden nageleefd.

Indien één of meerdere kavels worden samengevoegd, worden de aan deze kavels verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen samengeteld.

Privatieve kavels mogen niet worden gesplitst, onder voorbehoud van het bepaalde sub 6 van de basisakte.

d) Wanneer werken aan een privatieve kavel de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met

H478831



EVEND  
[Handwritten signature]

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, en brengt, indien dit advies negatief is de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet aan de eigenaar van de betrokken privaatieve kavel meegedeeld worden binnen de maand 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 meegedeeld binnen de gemelde termijn van één maand, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico, tot uitvoering van de werken overgaan.

Het is de eigenaars evenwel verboden privaatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw te wijzigen, zelfs niet wat betreft de schildering. Dit is ondermeer het geval voor de ramen van de vensters, de eventuele rolluiken en vensterluiken van de voorgevel en de deuren van de bordessen, die toegang verlenen tot de privaatieve kavels langs de gemeenschappelijke gang. Dit onder voorbehoud van wat bepaald is onder f) hierna.

Niets wat betreft de stijl en de eenvormigheid van het gebouw, zelfs zo het om privaatieve zaken gaat, mag worden gewijzigd tenzij bij beslissing van de algemene vergadering.

De mede-eigenaars mogen wel de interne verdeling van hun privaatieve kavel wijzigen, maar op hun verantwoordelijkheid onder meer ten aanzien van verzakkingen, beschadigingen en andere ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn.

e) Herstellingswerken aan privaatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde hem toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen aan de bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen. In geval van afwezigheid is de mede-eigenaar of bewoner ertoe gehouden:

- de sleutel van de deur onder gesloten en door hemzelf en de syndicus ondertekende omslag te overhandigen aan de syndicus, ofwel,

- de sleutel van de deur aan een andere, gemakkelijk te bereiken, vertrouwenspersoon (zoals een mede-eigenaar-bewoner van het appartementsgebouw of een in de buurt wonend vertrouwenspersoon) te overhandigen en aan de syndicus de identiteit van deze persoon samen met diens adres en telefoonnummer te melden. Wel dient er voor gezorgd te worden dat de sleutel wordt overhandigd aan een vertrouwenspersoon die door de syndicus in hoogdringende gevallen op ieder ogenblik van

de dag/nacht kan bereikt of opgeroepen worden ten einde zich toegang te verschaffen tot het betrokken appartement.

Bij niet naleving van dit voorschrift is de betrokken mede-eigenaar aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

f) De mede-eigenaars zullen luiken, rolluiken en andere beschermingstoestellen mogen aanbrengen, maar ze zullen van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering van mede-eigenaars werd aangenomen, met eenvoudige meerderheid van stemmen.

g) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat hinder veroorzaakt voor de andere mede-eigenaars.

De appartementen zijn bestemd als woning, doch mogen ook op ondergeschikte wijze gebruikt worden voor de uitoefening van een vrij beroep op voorwaarde dat dit geen hinder veroorzaakt voor de bewoners van het gebouw en voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften.

De uitoefening van commerciële activiteiten is derhalve in het ganse gebouw verboden.

De appartementen die bestemd zijn tot privé-woning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars van de privaatieve kavels 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 dienen te zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio- of televisietoestellen. Ze dienen er voor te zorgen dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en dienen in hun kavels geen andere motoren te plaatsen dan diegene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep. Ze dienen te zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

#### Artikel 4: Eigendomsoverdracht.

1. In geval van eigendomsovergang bij overlijden, zijn de erfgenamen en rechthebbenden gehouden binnen de twee maanden na het overlijden aan de syndicus hun hoedanigheid van erfgenaam te doen kennen door een getuigschrift afgeleverd door de vrederechter of door de notaris die met de regeling van de nalatenschap is belast.

Indien de onverdeeldheid ophoudt door een akte van verdeling, afstand of licitatie, moet de syndicus hiervan verwittigd worden binnen de maand door een bericht vanwege de nieuwe definitieve eigenaar, bericht waarin tevens melding wordt gemaakt van de datum van de akte en de datum van ingetreding.

Deze schikkingen zijn ook van toepassing in geval van

H478830



CHIFFRE  
AV

eigendomsovergang als gevolg van een bijzonder legaat.

**2. a)** In geval van eigendomsoverdracht onder levenden van een kavel, moet de betrokken mede-eigenaar de notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw, die op vraag van de notaris gehouden is een staat te bezorgen van :

1° De kosten en uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

2° De kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

3° De door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

4° Het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed.

5° Het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan de partijen meegedeeld. Evenzo wordt aan de partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken na het verzoek heeft geantwoord.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk gesteld worden voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

**b)** Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen de partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de schulden, voormeld sub 1°, 2° en 3° en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

**c)** In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° Is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten, zoals de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld of op een andere wijze vaste datum heeft verkregen.

De afrekening wordt door de syndicus opgesteld en mee-



gedeeld op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar.

Ook de notaris die gelast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek richten aan de syndicus, waarop deze gehouden is te antwoorden.

De eventuele onkosten van de syndicus naar aanleiding van het opstellen van de gevraagde afrekening zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

2° Blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging van mede-eigenaars en kan dit niet teruggevorderd worden. Het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Onder 'werkkapitaal' wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de eventuele huisbewaarder.

Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Artikel 5: Verlening van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning.

a) De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk; Aldus ook aan iedere bewoner-titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning (zoals onder meer de vruchtgebruiker, erfpachter, huurder, tijdelijke gast en inwonend personeel).

b) In geval van het verlenen van een zakelijk recht, zoals de verlening van vruchtgebruik, erfpacht of een persoonlijk recht, zoals een huurcontract of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde en zal hij deze er op wijzen dat hij tot naleving van deze reglementen gehouden is.

Een afschrift van het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde zal hem worden overhandigd ter persoonlijk gebruik en een ander afschrift van het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde zal door hem op vraag van de betrokken mede-eigenaar dienen ondertekend te worden "voor kennisname en naleving" en terug bezorgd worden aan de betrokken mede-eigenaar.

Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals navermeld.

H478829



De eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewonen heeft toegekend, zal onverwijld aan de syndicus het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

c) De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld en in ieder geval binnen de acht kalenderdagen, op de hoogte brengen van het verlenen van dergelijk recht of toelating, zodat deze in de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement van mede-eigendom, het reglement van inwendige orde en van besluiten van de algemene vergadering.

d) De appartementen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik gegeven worden aan deftige en solvabele personen, die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

Onderverhuring en overdracht van huur zijn verboden.

e) De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk recht 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 huurderisico's behoorlijk verzekerd zijn met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

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

#### Artikel 6: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

b) Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, 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.

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

#### Artikel 7: Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

a) Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de vereniging van mede-eigenaars, wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

b) De mede-eigenaar die een vordering instelt zoals

voormeld in artikel 6 is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Artikel 8: Nutsvoorzieningen.

Het individueel verbruik van koud en warm water, elektriciteit en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de comparanten worden gesloten.

De comparanten hebben 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 privatieve kavel volmacht aan de comparanten om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

**HOOFDSTUK 3: VERDELING VAN DE LASTEN.**

Artikel 9: Opsomming van de gemeenschappelijke lasten.

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten die de gemeenschappelijke delen betreffen. Alle schulden, lasten en kosten gemaakt in het belang van de vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd zijn gemeenschappelijke lasten.

b) Hiertoe behoren onder meer alle onderhouds- en bewaarskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging van mede-eigenaars, kortom, alle uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing en het beheer van de gemeenschappelijke delen.

c) Verder zijn ook kosten van waterverbruik, verlichting en ventilatie in de gemeenschappelijke delen als een gemeenschappelijke last te aanzien.

d) Tenzij de belastingen, taksen en retributies op private kavels betrekking hebben, zijn zij als een gemeenschappelijke last te aanzien.

e) De aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door het gebouw is eveneens een gemeenschappelijke last.

f) Ook de kosten van heropbouw behoren daartoe.

Artikel 10: Verdeling van de lasten.

a) De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen over



de mede-eigenaars naar evenredigheid met de kwotiteiten die deze kavels bezitten in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in de basisakte, tenzij hierna in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

De kosten van onderhoud en herstelling van de inkomhall op het gelijkvloers, de in-, uit- en doorrit naar de parkeerplaatsen en de manoeuvreerruimte tussen de parkeerplaatsen worden evenwel omgeslagen over de appartementen ieder voor een gelijk deel, derwijze dat ieder appartement zonder onderscheid zal bijdragen tot deze kosten ten belope van één/vierde ( $1/4^{\text{de}}$ ).

**b)** Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

- De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien deze onjuist is berekend of indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

- De wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening er van te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

In beide gevallen komen de kosten van de advoca(a)t(en) van de mede-eigenaars die zich tot de rechter gewend hebben ten einde één van voormelde wijzigingen te bekomen, ten hunnen laste, zonder mogelijkheid van verhaal tegen de vereniging van mede-eigenaars.

**c)** Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen indien deze verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken.

**d)** Ingeval een mede-eigenaar van een kavel de gemeenschappelijke lasten aantoonbaar zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, dan zal hij alleen de verhoging van de kosten moeten dragen en betalen.

**e)** In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een privatieve kavel in vruchtgebruik (of een ander zakelijk gebruiksrecht) en naakte eigendom, of wanneer een privatieve kavel het voorwerp is van een onverdeeldheid, 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 mag tegenwerpen.

#### Artikel 11: Werk- en reservekapitaal.

**a)** Met de term 'Werkkapitaal' wordt, zoals voormeld, aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voor- schotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals

de verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

**b)** Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privaatieve kavel door de comparanten bepaald en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

**c)** De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten.

**d)** Jaarlijks wordt de algemene afrekening van inkomsten en uitgaven door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd en wordt zo nodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

De syndicus zal deze afrekening tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars in de zetel van de vereniging. De mede-eigenaars hebben het recht de rekeningen met de bewijsstukken na te zien.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De algemene vergadering kan dan besluiten om het voorschot in de toekomst te verlagen.

Is de rekening negatief, dan moeten de mede-eigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

**e)** Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring in van de afrekening. Deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

**f)** Met de term 'Reservekapitaal' wordt, zoals voormeld, aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

**g)** Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot 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 de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

Artikel 12: Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

**a)** De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling wordt gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief

aan zijn verplichtingen herinnerd. Vanaf dan lopen van rechtswege intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

b) De syndicus is bevoegd om de ingebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, kosten en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

c) Indien een kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

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

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

#### Artikel 13: Ontvangsten.

Indien ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, dan zijn deze verworven voor de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of gedeeltelijk dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

#### Artikel 14: Brandverzekering.

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus bij dezelfde maatschappij voor alle mede-eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, aardbevingen, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, dit alles voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op

aanvraag van de syndicus, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijk last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen mocht dit nodig zijn voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de comparanten voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug vanaf de voorlopige oplevering. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

b) Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door een der mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat zij tewerk stellen of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, dan zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen ten allen tijde het recht hebben voor eigen rekening een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

Artikel 15: Bestemming van de verzekeringsvergoedingen.

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, 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:

Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd. Dezen 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 de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van mede-eigenaars.

De mede-eigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van mede-eigenaars



naars afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, mits behoud van hun rechtmatig aandeel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand wordt bij gebrek van akkoord tussen de partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen.

Van de prijs zal één/derde contant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die terzelfder tijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

c) Indien het een gehele vernietiging is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van mede-eigenaars met unanimiteit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald terwijl de wettelijke intresten verhoogd met vijf ten honderd rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van mede-eigenaars ontbonden worden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

#### **HOOFDSTUK 4: ALGEMENE VERGADERING.**

##### Artikel 16: Omschrijving.

De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

##### Artikel 17: Bevoegdheid.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op :

- de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privaatieve delen uit te voeren werken;

- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;

- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

- de wijziging van de statuten, daarin begrepen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;

- de wijziging of aanvulling van het reglement van in-



wendige orde;

- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijk delen van het gebouw.

Artikel 18: Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

a) De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

b) De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

c) De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping als navermeld.

Artikel 19: Bijeenroeping algemene vergadering.

a) De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de comparanten.

b) De daarop volgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus of volgens de navermelde modaliteiten.

c) De schriftelijke bijeenroeping dient gericht te worden aan de mede-eigenaars van het appartementsgebouw op hun werkelijke woonplaats of gekozen woonplaats, of worden de mede-eigenaars door middel van de afgifte tegen ontvangstbewijs ten minste vijftien kalenderdagen voor de vergadering overhandigd.

De bijeenroeping :

- kan geschieden bij gewone brief aan de mede-eigenaars bewoners van het appartementsgebouw;

- moet geschieden bij aangetekend schrijven aan de mede-eigenaars niet-bewoners van het appartementsgebouw.

In afwijking van het voorgaande kan de bijeenroeping in het geval bedoeld sub a) evenwel steeds gebeuren bij gewone brief.

d) De bijeenroeping vermeldt, naast de dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen en, in voorkomend geval, de voorstellen van besluit en de vermelding van de documenten en verslagen die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging.

e) De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meerdere mede-eigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

RTIENDE BLAD.

f) De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig meegedeeld aan de bewoners van een privaatieve kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert er aan dat ze vragen en opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren en aan de syndicus bezorgen.

g) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping van de algemene vergadering vragen als de syndicus dit verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Artikel 20: Plaats van de algemene vergadering.

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of de gemeente, aangeduid in de oproeping.

Artikel 21: Lidmaatschap van de algemene vergadering.

a) Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en de naakte eigenaar, of bij een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 22: Bureau.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter en een secretaris te benoemen, die beiden lid dienen te zijn van de algemene vergadering.

Deze benoemingen gelden voor één jaar.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemrondes niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de algemene vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit en, indien verschillende mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezitten, de oudste van hen in jaren, welke voorzitter alsdan een secretaris aanduidt.

De algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter.

De voorzitter en de secretaris vormen samen het bureau van de algemene vergadering.

Artikel 23: Aanwezigheidsquorum.

a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

b) Indien dat quorum niet wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en

de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

In dit geval dient in afwijking van artikel 19 c) de oproeping tot de tweede algemene vergadering steeds te gebeuren bij aangetekende brief of door middel van afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs.

Artikel 24: Meerderheden.

**a)** De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid (vijftig ten honderd plus één stem) van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars, tenzij in de hierna vermelde gevallen. Blanco-stemmen en onthoudingen worden als tegenstemmen beschouwd.

**b)** De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie/vierde van de stemmen over:

- iedere wijziging van de statuten en van het reglement van inwendige orde voor zover zij enkel het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

- alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

- de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

**c)** De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier/vijfde van de stemmen over:

- iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

- de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;

- de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

- iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

- alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

**d)** De algemene vergadering beslist met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars over:

- iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;

- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed;

- de ontbinding van de vereniging.

Artikel 25: Stemrecht-vertegenwoordiging.

**a)** Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

**b)** Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene

AV  
  
2

vergadering. Deze vertegenwoordiging kan enkel gebeuren via schriftelijke volmacht, met vermelding van de agenda. Een gehuwde kan echter steeds vertegenwoordigd worden door de andere echtgenoot, zonder geschreven volmacht.

Beschermden personen (zoals onder meer minderjarigen, onbekwaamverklaarden en onder voorlopig bewind gestelden) worden van rechtswege vertegenwoordigd door hun wettelijke vertegenwoordiger.

Rechtspersonen worden vertegenwoordigd door hun statutaire vertegenwoordigingsorganen.

Enkel mede-eigenaars en lasthebbers van mede-eigenaars zijn toegelaten op de algemene vergadering.

c) De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld. Hij heeft evenwel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak, noch persoonlijk, noch bij volmacht. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber door de vereniging van mede-eigenaars aangesteld of door de vereniging van mede-eigenaars tewerkgesteld.

d) Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken. In voorkomend geval zal bij gelijkheid van stemmen het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

#### Artikel 26: Agenda.

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet vervat zijn. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts beraadslaagd worden in een vergadering waarin alle leden in persoon aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van de stemmen wordt besloten.

#### Artikel 27: Aanwezigheidslijst.

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

#### Artikel 28: Verdaging van de vergadering.

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere algemene vergadering één enkele keer drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer leden die ten minste een/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dergelijke verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

#### Artikel 29: Notulen.

a) Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris en de

stemopnemers. De leden die dit wensen of hun lasthebbers, ondertekenen eveneens.

**b)** Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt door de syndicus een eensluitend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de maand na de afsluiting van de vergadering.

**c)** Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging geschiedt op dagen en uren met de syndicus af te spreken. De syndicus is er toe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoegen mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

**d)** De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals navermeld, tegenwerpeijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een private kavel in het gebouw en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpeijk zijn.

**e)** Beslissingen die **voor** de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning zijn genomen worden ter kennis gebracht van de bewoner door degene die het recht of de toelating verleent. Hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewonen is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

**f)** Beslissingen die **na** de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft, van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpeijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Artikel 30: Verhaal tegen de beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen de beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet

AV  


daarin voorziet.

#### **HOOFDSTUK 5: SYNDICUS.**

##### Artikel 31: Algemene opdracht.

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

##### Artikel 32: Benoeming.

a) De eerste syndicus wordt door de comparanten aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege eindigt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen, is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

b) Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar. Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij het verstrijken van de duur ervan. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen beslissingen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

c) De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Zij kan eveneens indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

##### Artikel 33: Bekendmaking.

a) De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekend gemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd. Deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

b) Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van inwendige orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat en met zijn bevoegdheden en alle andere wijzigingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

##### Artikel 34: Opdrachten.

De syndicus heeft tot opdracht:

a) De algemene vergadering bijeen te roepen op de door

het reglement van mede-eigendom vastgestelde dag(en) of telkens als er in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;

**b)** De beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register;

**c)** Deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;

**d)** Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen. Hij zorgt voor het goed onderhoud van de gemeenschappelijke delen, zoals het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering, de leidingen enzovoort en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren;

**e)** Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren. Hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten.

**f)** De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen;

**g)** De lijst van schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris, overeenkomstig artikel 577-11 § 1 van het Burgerlijk Wetboek;

**h)** Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld.

**i)** De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van inwendige orde bij telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit;

**j)** De syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan iedere houder van een zakelijk en persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewonen, indien de verleners van dit recht zulks niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht, in welk geval de kosten van de aangetekende zending ten laste vallen van de ingebreke gebleven mede-eigenaar. De syndicus doet dit eveneens, doch niet meer op kosten van de betrokken mede-eigenaar, nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van de algemene vergadering. Dit laatste zal hij eveneens doen aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren.

**k)** De syndicus licht de andere mede-eigenaars onver-



wijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel;

l) De vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen;

m) Personeel aan te werven;

n) Verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten;

o) Hij onderzoekt eventuele schriftelijk gemelde betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.

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

#### Artikel 35: Bevoegdheid.

a) De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend die nodig zijn voor de uitvoering van zijn voormelde opdrachten.

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

#### Artikel 36: Aansprakelijkheid-Delegatie.

a) De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer;

b) Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Hij is ertoe gehouden zijn aansprakelijkheid te verzekeren.

#### Artikel 37: Bezoldiging.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en dat zijn kosten ten laste van de vereniging.

#### Artikel 38: Persoonlijk-tegenstrijdig belang.

Wanneer de syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, dan is hij verplicht de voorzitter van de vergadering daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichting stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

### **HOOFDSTUK 6: ONTBINDING EN VEREFFENING.**

#### Artikel 39: Ontbinding.

a) De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan;

b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg;

c) De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de



vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 40: Vereffening.

a) De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van de ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

c) De artikelen 181 tot 188 en 195 van de Vennootschap-penwet zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgesteld, die overgeschreven wordt op het hypotheek-kantoor.

De akte bevat:

1° De plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden be-waard;

2° De maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

**IV. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.**

De statuten van het appartementsgebouw worden aange-vuld door een reglement van inwendige orde, zonder evenwel af te kunnen wijken van wat in de statuten is bedongen. Bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

*Dit reglement van inwendige orde is bindend en afdwing-baar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van het appartementsgebouw.*

*Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene ver-gadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen. Na de wijziging werkt de syndi-cus het zonder verwijl bij.*

*Het reglement van inwendige orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende worden geraad-pleegd.*

*De bepalingen van het reglement van inwendige orde zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpe-lijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de al-gemene vergadering tegenwerpe-lijk zijn.*

ZEVENTIENDE EN  
LAATSTE BLAD.

AV  


In geval van vervreemding, verhuring of verlening van gelijk welke genotsrechten van een privatieve kavel is de betreffende eigenaar verplicht, op een bijzondere wijze, hierop de aandacht van de nieuwe belanghebbende te vestigen, alsmede hem ervan duidelijk in kennis te stellen.

**V. SLOTBEPALINGEN**

a) Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats heeft in Europa of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats kiezen in België, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten en reglement van inwendige orde kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaars geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan ze eigenaar zijn.

In dit laatste geval dient de betrokken mede-eigenaar de nodige maatregelen te nemen ten einde mededeling te bekomen van de hem betekende stukken.

b) De kosten, rechten en honoraria voor het opstellen van deze akte zullen gedragen en betaald worden door de kopers van privatieve kavels in het hogerbeschreven appartementsgebouw.

c) De Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van enige inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van deze akte.

d) De comparanten doen keuze van woonst in hun hiervoor vermelde woonplaats/maatschappelijke zetel.

e) Elke vertaling van deze basisakte en dit reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van de comparanten en de notaris. Zij blijft louter informatief. In geval van betwisting is enkel de Nederlandstalige tekst rechtsgeldig.

Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt de ondergetekende notaris de identiteitsgegevens van de comparanten op basis van de wettelijk vereiste stukken. Het sofinummer van de comparanten voornoemd sub 1) werd vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.


**WAARVAN AKTE.**

Verleden te Maaseik, in mijn kantoor, op de hierboven vermelde datum.

Na integrale voorlezing en toelichting hebben de comparanten met mij, notaris, getekend.

Geregistreerd te Maaseik op 23 JULI 2004  
 boek 525  
 blad 50  
 vak 14  
 Ontvangen  
 Samen  
 Verzendingen  
 (25,00 €)  
 VIJFENTWINTIG EURO  
 de Ontvanger

DE E. INSPECTIEUR  
 R. CAPIOT

  
 A. VERSTEEGEN  
