

Het jaar tweeduizend achttien.

Op zes april

Voor mij, **Maxime Ruiters**, notaris in de burgerlijke vennootschap met de rechtsvorm van een bvba "Notarissen Jan Verreth & Maxime Ruiters", geassocieerde notarissen te Lier, in mijn kantoor.

**ZIJN VERSCHENEN**

Eerste blad



Hierna genoemd "de bouwheer" of "de opstalhouder".  
Die verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

**1. VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

De grondeigenaar is eigenaar van volgend onroerend goed:

**BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED**

GEMEENTE BEGIJNENDIJK, eerste afdeling

Een perceel bouwgrond gelegen langsheen de **Liersesteenweg** (thans op het kadaster gekend als Lot 1A), volgens het recent afgeleverd uittreksel uit de kadastrale legger is voorschreven goed ten kadaster gekend sectie B, nummer 0373S4 P0000 en volgens de laatste eigendomstitel is voorschreven goed ten kadaster gekend sectie B, nummer 0373T2 P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van duizend honderd drieënnegentig (1.193) vierkante meter.

Kadastraal inkomen: zes euro (6,00 €).

### **EIGENDOMSOORSPRONG**

## 2. RECHT VAN OPSTAL

De opstalgever verklaart aan de opstalhouder, die verklaart dit te hebben aanvaard, zo voor zichzelf als voor haar rechtsopvolgers, een opstalrecht te verlenen onder de hierna vermelde voorwaarden, vanaf heden, en dat, behoudens vernieuwing, van rechtswege **eindigt bij de verkoop van laatste private kavel** (appartementen en autostaanplaatsen) van het op te richten appartementsgebouw.

Tweede blad

Ter verduidelijking wordt hier meegedeeld dat het recht van opstal geenszins een periode van vijftig jaar kan overschrijden, zodat het recht van opstal, ongeacht het al dan niet verkocht zijn van alle private kavels van het op te richten appartementsgebouw en ondergrondse parking van rechtswege eindigt op 6 april 2068.

### VOORWAARDEN

Het opstalrecht wordt toegestaan en aanvaard op de hierboven beschreven grond met alle actieve en passieve erf-dienstbaarheden, zonder dat de opstalhouder aan de opstalgever een vergoeding zal dienen te betalen.

### AFSTAND VAN HET RECHT VAN NATREKKING - TOELATING TOT BOUWEN

De opstalgever verklaart te zijn overeengekomen met de opstalhouder dat deze laatste op de bovenvermelde grond gebouwen zal oprichten die zullen toebehoren aan de opstalhouder gedurende de bovenvermelde looptijd van het recht van opstal.

Bijgevolg verklaart de opstalgever, in voordeel van de opstalhouder, te verzaken aan het recht van natrekking dat haar toebehoort krachtens de artikelen 546, 551, 552 en 553 van het Burgerlijk Wetboek, en toelating tot bouwen te verlenen overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften.

### ALGEMENE VOORWAARDEN

Deze verzaking aan het recht van natrekking wordt gedaan onder de volgende voorwaarden:

a) De opstalgever geeft toelating aan de opstalhouder om op voorschreven grond een appartementsgebouw op te richten.

b) De gebouwen zullen worden opgericht onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de opstalhouder, zodat de opstalgever hierover nooit zal kunnen verontrust of aangesproken worden.

c) Alle taksen en belastingen die zouden worden opgelegd naar aanleiding van de bouwwerken of tijdens het oprichten van de gebouwen, zullen ten laste van de opstalhouder zijn, zulks zonder afbreuk te doen aan de mogelijkheid



om dergelijke belastingen en taksen contractueel ten laste van de kopers te leggen.

d) Voormelde eigendom wordt in opstal gegeven in de staat waarin het zich thans bevindt, met alle zichtbare en verborgen gebrek en zijn huidig stedenbouwkundig statuut, en met alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden, ook al zijn deze niet bekend, meer specifiek wordt er in dat opzicht verwezen naar de eventuele hierna vermelde erfdienstbaarheden.

e) Alle verschillen in meer of min in de oppervlakte van bovenbeschreven grond zal tot voordeel of nadeel van de rechthebbenden van de verzaking aan het recht van natrekking zijn.

f) De opstalhouder zal op bedoelde grond een appartementsgebouw oprichten conform de stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Begijnendijk op 27 december 2017.

g) De opstalhouder verbindt zich ertoe als het gebouw wordt verkocht de koper ervan te verplichten tot het kopen van het daaraan verbonden grondaandeel, aan de prijs die tussen de partijen van deze akte werd overeengekomen.

De opstalgever verbindt zich ertoe de grond te verkopen aan de kopers van de constructies, en dit op eerste verzoek van de opstalhouder.

h) De verkoopprijzen van de grond en de constructies zijn te betalen bij het verlijden van de notariële verkoopakte.

i) Het zal de opstalhouder toegelaten zijn het eigendom te koop te stellen zodra de bouwvergunning afgeleverd is.

j) De opstalhouder verklaart volledig op de hoogte te zijn van alle bepalingen van de aankoopakte van het bovenvermelde onroerend goed en verklaart een kopie ervan te hebben ontvangen.

#### **VERANTWOORDELIJKHEID**

De bovenvermelde toelating tot bouwen verbindt op generlei wijze de verantwoordelijkheid van de opstalgever voor wat betreft de op te richten gebouwen en constructies, daar de risico's van de bouwwerken of constructies uitsluitend door de opstalhouder worden gedragen. Alle betwistingen die zouden ontstaan met betrekking tot deze bouwwerken of constructies, met aanpalende eigenaars, huurders, overheidsdiensten en dergelijke, moeten door de opstalhouder op eigen kosten en risico worden gedragen en geregeld, zonder tussenkomst van de opstalgever.

#### **ZAKELIJK RECHT VAN GEBRUIK**

Bovendien is bedongen dat zolang het eigendomsrecht van de grond en van de gebouwen, die zullen opgetrokken worden, niet in één hand is verenigd, of aan dezelfde eigenaar toebehoort, de eigenaar of eigenaars van de gebouwen het zakelijk recht van gebruik zullen hebben van het overige van de grond niet aangewend als bouwplaats.

Dit recht zal moeten worden uitgeoefend in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en zal slechts kunnen worden uitgeoefend in functie van het gebruik der gebouwen door de feitelijke bewoners, huurders en gebruikers ervan.

Dit zakelijk recht van gebruik zal ophouden wanneer de gebouwen en de grond aan één enkele eigenaar toebehoren.

#### **VERGOEDINGSREGELING**

Daar het de bedoeling is de grond en de constructies samen te verkopen, wordt overeengekomen dat geen opstalvergoeding is verschuldigd.

Bovendien is bedongen dat, ingeval de verkoop van de grond en de gebouwen niet werd gerealiseerd bij het verstrijken van de termijn van het opstalrecht, de opstalgever (of zijn rechtsopvolgers) aan de opstalhouder een vergoeding zal betalen. Deze vergoeding wordt bepaald op de waarde, die de krachtens het recht van opstal gerealiseerde constructies op dat ogenblik zullen hebben. Deze waarde zal in onderling akkoord worden vastgesteld.

Ingeval van faillissement, aanvraag gerechtelijk akkoord of in vereffeningstelling van de BVBA BOUWONDERNEMING LACAILLE, eindigt de verzaking aan het recht van natrekking en de toelating tot bouwen, beide verleend in deze akte, van rechtswege; bijgevolg zullen de door laatstgenoemde vennootschap opgerichte gebouwen in dat geval eigendom worden van mevrouw BERTRAM, opstalgever, op last een vergoeding te betalen aan de curator van de falings of aan de vereffenaar.

#### **RESIDUAIRE BEPALING**

Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze akte is opgenomen, verwijzen partijen naar de bepalingen van de wet van 10 januari 1824 betreffende het recht van opstal.

### **3. BASISAKTE & REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

#### **3.1 BASISAKTE**

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

De comparanten verzoeken bijgevolg ondertekende notaris bij onderhavige akte over te gaan tot het vaststellen



Derde blad

van de statuten van voormeld en hierna beschreven appartementsgebouw, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek.

Deze statuten bestaan enerzijds uit de basisakte van het appartementsgebouw en anderzijds uit het reglement van mede-eigendom.

Deze statuten bepalen de rechten en plichten van de leden van de Vereniging van Mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op al hun rechtsopvolgers.

De eigenaars van een kavel verbinden er zich toe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn deze, evenals de rechtmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars, na te leven.

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

### **RECHTSPERSOON**

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam "Vereniging van mede-eigenaars van het gebouw te 3130 Begijnendijk, Liersesteenweg 187".

### **BOUWVERGUNNING – PLANNEN**

De bouwheer heeft de ondergetekende notaris de volgende documenten overhandigd, met het verzoek deze aan deze akte te hechten:

- de **stedenbouwkundige vergunning** afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Begijnendijk op 27 december 2017, met gemeentelijk dossiernummer 113/2017, met getekende bijlage.

- **architectenplannen** met de grondplannen van de kelderverdieping, gelijkvloers, eerste verdieping, tweede verdieping, dakverdieping, alsook inplantingsplan, terreinprofiel, legende en de gevels-snede.

De bouwheer verklaart dat deze plannen conform zijn met de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Begijnendijk op 27 december 2017 en voorzien zijn van de goedkeuring door de gemeente Begijnendijk.

- **uitvoeringsplannen** nummers UV1, UV2 en UV3, met de grondplannen van de kelderverdieping, gelijkvloers, eerste verdieping, tweede verdieping, alsook de gevels-snede.

- **splitsingsplan** ten behoeve van de basisakte.

PREKADNUMMER

Voormelde plannen zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 24007/10255 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Deze plannen zullen - na door partijen 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. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

Vierde blad

De partijen vragen toepassing van artikel 3.12.3.0.6 Vlaamse Codex Fiscaliteit en van artikel 1,4° lid Hypotheekwet.

**JURIDISCHE VERDELING VAN HET COMPLEX.**

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en anderzijds uit privaatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in **duizend duizendste** die verbonden worden aan de privaatieve delen volgens de hierna vermelde aandelen.

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 onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

**VERDELING VAN HET GEBOUW**

Het appartementsgebouw en ondergronds garagecomplex, op en met grond, wordt verdeeld in achtentwintig (28) privaatieve kavels, te weten:

- 11 privaatieve appartementen, genaamd "appartement 0001", "appartement 0002", "appartement 0003", "appartement 0004", "appartement 0011", "appartement 0012", "appartement 0013", "appartement 0014", "appartement 0021", "appartement 0022" en "appartement 0023" die de uitsluitende eigendom zullen zijn van de onderscheiden eigenaars,
- evenals 17 privaatieve (ondergrondse) autostaanplaatsen.

**BESCHRIJVING GEMEENSCHAPPELIJKE EN PRIVATIEVE DELEN****1) DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

De delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van de kavels zijn gemeenschappelijk, zoals daar zijn (deze op-



somming zijnde louter indicatief en niet limitatief en voor zover voorhanden):

- de grondoppervlakte,
- de voortuin,
- de 2 inkomportalen met inkomhall,
- de brievenbussen aan de straatzijde,
- de 2 traphallen met trap,
- de 2 liftkokers met lift en bijhorende technische uitrusting,
- de oprit/doorgang naar het inkomportaal,
- de vuilnisberging, gelegen in de ondergrondse parking,
- de inrit naar de ondergrondse garage,
- de inkompoort (sectionaal poort) van de ondergrondse parkeerruimte,
- de septische put,
- de 2 gemeenschappelijke lokalen met meters van water, elektriciteit en gas,
- de vluchttrap,
- de manoeuvreerruimte in de kelderverdieping,
- de regenwaterput,
- de kruipkelder,
- de 4 parkeerplaatsen voor bezoekers,
- de lichtinstallatie, de schouwen, kokers en leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privaatieve kavel,
- de funderingen, de gevelmuren, de steunmuren en andere dikke muren, het betonnen geraamte en de betonnen plateaus van het gebouw, evenals de dragende structuur of het betonnen gedeelte van de terrassen (zonder de vloerbekleding en de balustrades van de terrassen, die privaatief zijn),
- het dak van het gebouw, evenals de diverse platte daken, en de eventuele onderliggende isolatie van het gebouw, evenals de dakgoten en de aflopen voor regenwater,
- de uitwendige versiering van de gevels, met uitzondering van: de privaatieve ingangdeuren, de vensters met hun glasraam, en, in voorkomend geval, de rolluiken, de leuningen van de terrassen, die allen privaatief blijven; bij vernieuwing en bij onderhoudswerken van deze privaatieve delen moet evenwel de eenvormigheid en het uitzicht van het geheel geëerbiedigd worden,
- de verlichtingsinstallatie van de gemene delen met de afzonderlijke meters en de tijdschakelaar,
- de leidingen voor warm en koud water, gas en elektriciteit, vanaf de algemene meters tot aan de aftakking

voor iedere kavel, met de meters en de lokalen waarin deze meters zich bevinden,

- de belinrichting, de parlofoon of videofoon en deuropener aan de hoofdingang, voor de elementen ervan die tot gemeenschappelijk gebruik dienen,

- de aflopen voor huishoudelijk en sanitair water en hun verluchting, met uitzondering van het gedeelte van die aflopen dat zich in de kavels bevindt en dat bestemd is tot het uitsluitend gebruik van deze kavel,

- alle plaatsen die niet privaat zijn en de toegen doorgangen tot deze plaatsen,

- in voorkomend geval de gevelverlichting die op de straatgevel is aangebracht,

- al de andere delen van de gebouwen die niet bestemd zijn tot het privaat gebruik van een kavel of die gemeen zijn krachtens de wet of het gebruik.

Vijfde blad

## 2) DE PRIVATIEVE DELEN

De delen van het gebouw die voor het uitsluitend gebruik van één eigenaar bestemd zijn, maken het voorwerp uit van de privaatieve eigendom.

De privaatieve delen van elke kavel, met aan elke kavel verbonden de gemeenschappelijke delen, worden bepaald als volgt:

### A. APPARTEMENTSGEBOUW

#### a) Op de gelijkvloerse verdieping:

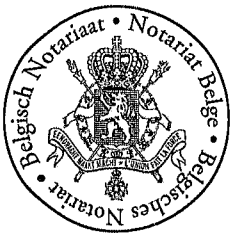
1. Het "appartement 0001", uiterst rechts bekeken van op de straatzijde, inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0001):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, leefruimte met toegang tot terras aan de achterzijde en terras aan de rechterzijde, open keuken, terras achteraan, terras langs rechts, berging, badkamer, wc, slaapkamer 1 en slaapkamer 2; evenals het exclusief en privaatief gebruik en genot van de tuin gelegen achter en rechts van het appartement, aan de linkerzijde begrensd door de scheidingslijn tussen de tuinen waarvan de appartementen 0002 en 0001 het exclusief gebruik en genot hebben, aan de achterzijde en de rechterzijde begrensd door de perceelsgrens met het aanpalende eigendom;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zesenvijftig duizendsten (156/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

2. Het "appartement 0002", tweede van rechts bekeken van op de straatzijde, inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0002):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, leefruimte met toegang tot terras aan de achterzijde,



open keuken, terras achteraan, berging, badkamer, wc, slaapkamer 1 en slaapkamer 2; evenals het exclusief en privaatief gebruik en genot van de tuin gelegen achter het appartement, aan de linkerzijde begrensd door de scheidingslijn tussen de tuinen waarvan de appartementen 0003 en 0002 het exclusief gebruik en genot hebben, aan de achterzijde begrensd door de perceelsgrens met het aanpalende eigendom, en aan de rechterzijde begrensd door de scheidingslijn de tuinen waarvan de appartementen 0002 en 00001 het exclusief gebruik en genot hebben;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid: tweeëntachtig duizendsten (82/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

**3. Het "appartement 0003",** tweede van links bekeken van op de straatzijde, inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0003):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, leefruimte met toegang tot terras aan de achterzijde, open keuken, terras achteraan, berging, dressing, badkamer, wc en slaapkamer 1; evenals het exclusief en privaatief gebruik en genot van de tuin gelegen achter het appartement, aan de linkerzijde begrensd door de scheidingslijn tussen de tuinen waarvan de appartementen 0004 en 00003 het exclusief gebruik en genot hebben, aan de achterzijde begrensd door de ingang van de ondergrondse parkeerruimte, en aan de rechterzijde begrensd door de scheidingslijn tussen de tuinen waarvan de appartementen 0003 en 0002 het exclusief gebruik en genot hebben;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid: drieënzestig duizendsten (63/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

**4. Het "appartement 0004",** uiterst links bekeken van op de straatzijde, inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0004):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, leefruimte met toegang tot terras aan de achterzijde, open keuken, terras achteraan, berging, badkamer, wc, slaapkamer 1 en slaapkamer 2; evenals het exclusief en privaatief gebruik en genot van de tuin gelegen achter het appartement, aan de linkerzijde begrensd door de straat, aan de achterzijde begrensd door de ingang van de ondergrondse parkeerruimte, en aan de rechterzijde begrensd door de scheidingslijn tussen de tuinen waarvan de appartementen 0004 en 0003 het exclusief gebruik en genot hebben;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid: drieëntachtig duizendsten (83/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

**b) Op de eerste verdieping:**

1. Het "appartement 0011", uiterst rechts bekeken van op de straatzijde, inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0005):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, leefruimte met toegang tot terras aan de achterzijde, open keuken, terras achteraan, berging, badkamer, wc, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenezestig duizendsten (69/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Zesde blad

2. Het "appartement 0012", tweede van rechts bekeken van op de straatzijde, inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0006):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, leefruimte met toegang tot terras aan de achterzijde, open keuken, terras achteraan, berging, badkamer, wc, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierenzestig duizendsten (64/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

3. Het "appartement 0013", tweede van links bekeken van op de straatzijde, inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0007):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, leefruimte met toegang tot terras aan de achterzijde, open keuken, terras achteraan, berging, badkamer, wc, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierenzestig duizendsten (64/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

4. Het "appartement 0014", uiterst links bekeken van op de straatzijde, inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0008):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, leefruimte met toegang tot terras aan de achterzijde, open keuken, terras achteraan, berging, badkamer, wc, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtenzestig duizendsten (68/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

**c) Op de tweede verdieping:**

1. Het "appartement 0021", uiterst rechts bekeken van op de straatzijde, inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0009):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, leefruimte met toegang tot terras aan de achterzijde,



open keuken, terras achteraan, berging, badkamer, wc, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid: tweeënzeventig duizendsten (72/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

2. Het "**appartement 0022**", in het midden bekeken van op de straatzijde, inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0010):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, leefruimte met toegang tot terras aan de achterzijde, open keuken, terras achteraan, berging, badkamer, wc, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid: vierenzestig duizendsten (64/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

3. Het "**appartement 0023**", uiterst links bekeken van op de straatzijde, inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0011):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, leefruimte met toegang tot terras aan de achterzijde, open keuken, terras achteraan, berging, badkamer, wc, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid: zeventig duizendsten (70/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

**d) In de kelderverdieping (garage):**

1. De "**autostaanplaats 1**", inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0012):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf met haar grondmarkering;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid: zeven duizendsten (7/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De "**autostaanplaats 2**", inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0013):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf met haar grondmarkering;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid: zeven duizendsten (7/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

3. De "**autostaanplaats 3**", inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0014):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf met haar grondmarkering;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid: zeven duizendsten (7/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

4. De "**autostaanplaats 4**", inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0015):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf met haar grondmarkering;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven duizendsten (7/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

5. De "**autostaanplaats 5**", inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0016):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf met haar grondmarkering;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven duizendsten (7/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

6. De "**autostaanplaats 6**", inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0017):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf met haar grondmarkering;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht duizendsten (8/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

7. De "**autostaanplaats 7**", inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0018):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf met haar grondmarkering;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht duizendsten (8/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

8. De "**autostaanplaats 8**", inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0019):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf met haar grondmarkering;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven duizendsten (7/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

9. De "**autostaanplaats 9**", inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0020):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf met haar grondmarkering;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elf duizendsten (11/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

10. De "**autostaanplaats 10**", zijnde een autostaanplaats voor mindervaliden, inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0021):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf met haar grondmarkering;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elf duizendsten (11/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

11. De "**autostaanplaats 11**", zijnde een autostaanplaats voor mindervaliden, inhoudende (Partitienummer: B 373X4 P0022):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf met haar grondmarkering;

Zevende blad



b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elf duizendsten (11/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

12. De "**autostaanplaats 12**", inhoudende (Partitie-nummer: B 373X4 P0023):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf met haar grondmarkering;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elf duizendsten (11/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

13. De "**autostaanplaats 13**", inhoudende (Partitie-nummer: B 373X4 P0024):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf met haar grondmarkering;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elf duizendsten (11/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

14. De "**autostaanplaats 14**", inhoudende (Partitie-nummer: B 373X4 P0025):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf met haar grondmarkering;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht duizendsten (8/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

15. De "**autostaanplaats 15**", inhoudende (Partitie-nummer: B 373X4 P0026):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf met haar grondmarkering;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht duizendsten (8/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

16. De "**autostaanplaats 16**", inhoudende (Partitie-nummer: B 373X4 P0027):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf met haar grondmarkering;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht duizendsten (8/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

17. De "**autostaanplaats 17**", inhoudende (Partitie-nummer: B 373X4 P0028):

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf met haar grondmarkering;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht duizendsten (8/1.000) in de gemene delen waaronder de grond.

#### DEFINIËRING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

De delen van de residentie die voor het uitsluitend gebruik van één eigenaar bestemd zijn, maken het voorwerp uit van de privaatieve eigendom.

Zo zijn volgende zaken privaatief:

§1. De elementen waaruit de kavels en hun privaatieve afhankelijkheden samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, onder meer:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk, de luiken en zonneblinden;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering, bekleding en balustrade der terrassen;
- de deuren binnen de kavel, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
- de schrijnwerkerij en het ijzerwerk;
- de sanitaire installaties;
- de verwarmingsinstallaties die autonoom werken voor elke woonegelegenheid;
- de apparaten voor parlofoon of videofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

§2. Het toebehoren dienende tot gebruik van de kavels en zich buiten deze kavels bevindende, namelijk:

- de apparaten van parlofoon of videofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich buiten de kavel bevindt,
- de belinstallaties aan de inkomdeuren van de appartementen,
- de dakkoepels en luchtsassen aangebracht in de plafondplaat van een privaatieve kavel,
- de eventueel in overeenstemming met het reglement van mede-eigendom geplaatste vliegenramen, rolluiken en/of zonneblinden,
- de eventuele privaatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor water, elektriciteit, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie.

Deze opsomming is niet limitatief maar exemplatief.

Vaststelling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het complex en in de grond

De gemeenschappelijke delen van het complex, waaronder de grond, en de aandelen van ieder privaatief gedeelte in de mede-eigendom worden aan de privaatieve gedeelten verbonden in de hiernavolgende verhoudingen, die worden uitgedrukt in een aantal duizendste verbonden aan elke kavel:

- het appartement 0001 op het gelijkvloers: **156**
- het appartement 0002 op het gelijkvloers: **82**
- het appartement 0003 op het gelijkvloers: **63**
- het appartement 0004 op het gelijkvloers: **83**
- het appartement 0011 op de eerste verdieping: **69**
- het appartement 0012 op de eerste verdieping: **64**

Achtste blad



- het appartement 0013 op de eerste verdieping:	64
- het appartement 0014 op de eerste verdieping:	68
- het appartement 0021 op de tweede verdieping:	72
- het appartement 0022 op de tweede verdieping:	64
- het appartement 0023 op de tweede verdieping:	70
- de autostaanplaats P1 in de kelderverdieping:	7
- de autostaanplaats P2 in de kelderverdieping:	7
- de autostaanplaats P3 in de kelderverdieping:	7
- de autostaanplaats P4 in de kelderverdieping:	7
- de autostaanplaats P5 in de kelderverdieping:	7
- de autostaanplaats P6 in de kelderverdieping:	8
- de autostaanplaats P7 in de kelderverdieping:	8
- de autostaanplaats P8 in de kelderverdieping:	7
- de autostaanplaats P9 in de kelderverdieping:	11
- de autostaanplaats P10 in de kelderverdieping:	11
- de autostaanplaats P11 in de kelderverdieping:	11
- de autostaanplaats P12 in de kelderverdieping:	11
- de autostaanplaats P13 in de kelderverdieping:	11
- de autostaanplaats P14 in de kelderverdieping:	8
- de autostaanplaats P15 in de kelderverdieping:	8
- de autostaanplaats P16 in de kelderverdieping:	8
- de autostaanplaats P17 in de kelderverdieping:	8

-----

Totaal duizend: **1.000**

De bovenvermelde aandelen in de mede-eigendom werden vastgesteld door geassocieerd notaris Maxime Ruiters te Lier, blijkens attest van verdeling van 6 april 2018, welke aan deze akte gehecht zal blijven.

#### **Voorbehoud van muurgemeenschappen**

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die hij op de grens met aanpalende eigendommen zou hebben opgericht, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt hij zich het recht voor om alleen over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van te innen, en daarover kwijting te verlenen.

Dit voorbehoud brengt voor de bouwheer niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen.

Indien, wegens eender welke reden, de tussenkomst van de vereniging van mede-eigenaars noodzakelijk is om de

overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding wordt gevraagd.

#### **Algemene opmerking**

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Het reglement van mede-eigendom volgt hierna.

#### **Negende blad**

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

#### **Conventionele erfdienstbaarheden of erfdienstbaarheden door bestemming van de huisvader**

##### **a) Algemeen**

De verdeling van het gebouw zoals hierboven beschreven en weergegeven, zal tussen de verschillende particuliere kavels, wanneer deze aan onderscheiden eigenaars toebehoren, erfdienstbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdienstbaarheden hebben hun uitwerking van zodra het heersend of lijdend erf aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of in de bestemming des huisvaders, overeenkomstig artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit is onder meer het geval met:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwater - gas - elektriciteit - telefoon), dienstig voor de ene of de andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of erboven.
- alle doorgangen en gangen tussen de particuliere kavels;
- en in het algemeen met: alle erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen particuliere delen en gemeenschappelijke delen, die voortvloeien uit de plannen of de uitvoering ervan, of uit de plaatselijke gebruiken.

De geschillen, van welke aard ook, naar aanleiding van de bepaling van deze erfdienstbaarheden, (inzonderheid voor wat betreft hun instandhouding en hun uitvoering), zul-



len verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie, onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op arbitrage.

**b) Gemeenschappelijke bepalingen erfdiensbaaheden**

De comparant verklaart dat er voor het overige geen bijzondere voorwaarden rusten op de verkochte goederen en dat hij er geen heeft toegestaan. Hij wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

**c) Erfdiensbaaheden en bijzondere voorwaarden vervat in vorige eigendomstitels:**

De partijen verklaren geen kennis te hebben van het bestaan van erfdiensbaaheden in voor- of nadeel van het goed, met uitzondering van diegene in bovenvermelde verkoopakte verleden voor geassocieerd notaris Jan Verreth te Lier, en geassocieerd notaris Danny Geerinckx te Aarschot, op 17 augustus 2017, beschreven als volgt:

*"De verkoper verklaart zelf geen erfdiensbaaheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed, en geen kennis te hebben van dergelijke erfdiensbaaheden, met uitzondering van de erfdiensbaaheden vermeld in het lastenkohier, voorafgaandelijk aan de bovenvermelde akte van definitieve toewijzing verleden voor notaris Peter Boogaerts, te Rillaar, op 23 oktober 1998, beschreven als volgt:*

*"Ten opzichte van de niet-zichtbare en/of niet voortdurende erfdiensbaaheden worden de kopers gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen van de verzoekers desangående, met recht ondermeer zich te verzetten tegen of voordeel te trekken uit de aktieve, indien er bestaan, op eigen risico.*

*Voorgaand beding kan als stijlformule niet aanzien worden doch wel als een uitdrukkelijk beding van dit lastenkohier; derhalve is aan de kopers hoegenaamd verhaal uitdrukkelijk uitgesloten tegen de verzoekers bij bestaan gebeurlijk van lijdende erfdiensbaaheden, zoals uitwegen ten voordele van eigendommen aan derden toehorende."*

Partijen bevestigen dat de evengemelde vroeger verleden akte naar dewelke verwezen werd, samen met de onderhavige akte één geheel vormt om samen als authentieke akte te gelden (artikel 19 derde lid nieuwe Notariswet).

**Bepalingen in verband met de bodemtoestand**

1. De eigenaar verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Gemeente Begijnendijk heeft bij brief van 31 januari 2018 geen melding gemaakt van enige milieuvergunning die voor voorschreven grond werd afgeleverd.

2. De eigenaar heeft het bodemattest dat betrekking heeft op bovenvermeld goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 29 januari 2018, voorgelegd bij het ondertekenen van de overeenkomst.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

3. De eigenaar verklaart met betrekking tot bovenvermeld goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers van de particuliere kavels in deze residentie of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De comparanten verklaren door de ondergetekende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de bepalingen van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

### **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

#### a) Algemeen

Indien het bovenvermelde onroerend goed het voorwerp zou zijn van een gehele of een gedeeltelijke onteigening, van lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, van urbanisatievereisten of van andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zullen de comparanten alle voorschriften over dit alles moeten respecteren, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de eigenaar te kunnen uitoefenen.

#### b) Verklaringen van de grondeigenaar

De grondeigenaar verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot het goed.
- voor alle constructies door hem opgericht, een bouwvergunning te hebben bekomen en al deze constructies conform die vergunning te hebben opgericht.
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.
- dat het bovenvermelde onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

#### c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Tiende blad



De notaris verklaart dat de gemeente BEGIJNENDIJK beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vermeldt en informeert de notaris:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, met uitzondering van **een vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning (11 units) met ondergrondse parkeerruimte (17)**, afgeleverd op 27 december 2017 (Gemeentelijk dossiernummer: 113/2017).

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of voortgaand de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is: **Gemengde zone (Herziening RUP Centrum Begijnendijk)**.

3° dat uit het hypothecair getuigschrift blijkt dat voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurrecht.

5° dat het goed deel uitmaakt van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling. De verkavelingsvergunning werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Begijnendijk op 21 april 1975 (Gemeentelijk dossiernummer: 26/74).

Met betrekking tot deze verkaveling werd een verkavelingsakte opgemaakt door notaris Jules Antonis te Herselt, op 9 december 1981, behoorlijk overgeschreven.

6° De comparanten verklaren dat zij een stedenbouwkundig uittreksel hebben ontvangen dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend.

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

d) Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

De aandacht van de comparanten wordt gevestigd op de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, waarvan hij verklaart een kopie te hebben ontvangen.

### **BENOEMING EERSTE SYNDICUS**

Tot eerste syndicus van de vereniging wordt benoemd bovenvermelde heer **Daniël VAN DEN BRANDE**, zaakvoerder van voornoemde bouwheer, die hier tussenkomt en zijn aanstelling aanvaardt. Zijn functie eindigt van rechtswege bij aanvang

van de eerste algemene vergadering. Hij zal zijn functie onbezoldigd vervullen.

### 3.2 REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

#### HOOFDSTUK 1: RECHTSPERSOONLIJKHEID

##### Artikel 1. Rechtspersoonlijkheid

a) De vereniging van de 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 van het gebouw te 3130 Begijnendijk, Liersesteenweg 187", 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, nader bepaald in de basisakte. Indien het over een groep van gebouwen gaat, bepaalt de basisakte in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

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 behoeve van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

##### Artikel 2: Gemeenschappelijke delen

a) 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.

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

c) Veranderingswerken aan 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, is een vier/vijfde meerderheid vereist.

Elfde blad



d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen:

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval 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, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfde meerderheid.

e) 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.

f) 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.

Genot en juridische toestand van de gemeenschappelijke delen van het gebouw:

De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken overeenkomstig de bestemming ervan en in de mate dat dit gebruik verenigbaar is met de rechten van hun medebewoners.

De gemeenschappelijke delen behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom.

### **Artikel 3: Privatieve delen**

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

b) Elke mede-eigenaar mag geen wijzigingen binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen. Dit is onder meer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren van de bordessen, die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid.

c) Herstellingswerken aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitge-

voerd. De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen, aan 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 een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zoniet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

#### Twaaifde blad

d) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweegbrengt voor de andere mede-eigenaars.

De appartementen zijn bestemd als woning, doch mogen ook voor beroep of beroepsdoeleinden worden gebruikt op voorwaarde dat deze geen hinder veroorzaken voor de inwoners van het gebouw. De algemene vergadering zal hierover vooraf oordelen, bij gewone meerderheid van stemmen, voor de kavels die normaal voor bewoning zijn bestemd.

#### Het genot van de privatieve delen

De eigenaars hebben het genot en gebruik van hun respectievelijke kavels binnen de perken gesteld door de wet en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht uitmaken.

De eigenaars van de appartementen op het gelijkvloers hebben het exclusief en privatief gebruik en genot van de tuin gelegen achter hun appartement, op last ieder afzonderlijk deze tuin op hun kosten aan te leggen en te zorgen voor een permanent en goed onderhoud. Bepantingen in de tuin mogen niet hoger zijn dan drie meter.

#### **Artikel 4: Eigendomsoverdracht**

a) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, moet de mede-eigenaar zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw die op vraag van de notaris een staat zal 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.

b) Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de schulden 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 welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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 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 de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

3° draagt de vervreemder de kosten van het bodemonderzoek, indien dit vereist zou zijn op basis van het Bodemsaneringsdecreet, en van de eventuele sanering, indien het de activiteiten of de daden van de vervreemder zijn die aanleiding geven tot het doen van een bodemonderzoek; terwijl de vereniging van mede-eigenaars de kosten van zulk een bodemonderzoek en de eventuele sanering zal dragen indien de oorzaak van het bodemonderzoek niet uitsluitend kan worden toegeschreven aan de activiteiten of daden van slechts één of enkele eigenaars in het complex.

#### **Artikel 5: Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen**

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (vb. vruchtgebruik) of persoonlijk recht (vb. 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 inwendige orde en van het register van de besluiten van algemene vergadering.

b) De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten ter algemene vergadering.

c) De appartementen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik worden gegeven aan deftige en solvabele personen. Dezelfde verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover mede-eigenaars van het gebouw en tegenover derden te verzekeren.

Dertiende blad

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

#### **Artikel 6: Opsomming van de gemeenschappelijke lasten**

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de gemeenschappelijke delen betreffen.

b) Hiertoe behoren onder meer alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Verder zijn er de kosten van verwarming van de gemeenschappelijke delen.

d) Tenzij de belastingen op de privaatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

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

f) Ook de kosten bij heropbouw behoren daartoe.

#### **Artikel 7: Verdeling van de lasten**

a) De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van de respectieve waarde van elke privaatief, d.w.z. van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals nader omschreven in de basisakte, voorafgaand.

**Uitzondering** wordt evenwel gemaakt voor de hierna volgende lasten, waaromtrent de kosten worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut, dat de gemeenschappelijke delen en diensten voor elk van die privaatieve delen hebben:

- de kosten van lift 1 en traphall/inkomhal 1 worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars van de appartementen die gebruik maken van deze gemene delen, zoals vermeld.

- de kosten van lift 2 en traphall/inkomhal 2 worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars van de appartementen die gebruik maken van deze gemene delen, zoals vermeld.

- de kosten van de aanleg en onderhoud van de tuinen worden gedragen door de eigenaars van de appartementen op het gelijkvloers.

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

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

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

c) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

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

#### **Artikel 8: Deelneming in de lasten**

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een voorschot vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

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.

b) De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor 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 delen.

c) Indien een mede-eigenaar weigert om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

De sommen, die de in gebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van vijf (5%) ten honderd

boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

Indien de 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.

#### **Artikel 9: Ontvangsten**

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

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels 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 10: Verzekering**

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, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, 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 gemeenschappelijke 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 bouwheer voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug. 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 één van de mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke per-

soonlijke reden, 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 te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

#### **Artikel 11: 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 hypothe-caire 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. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

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

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouw werken 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 (5%) ten honderd, rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

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

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen 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 tezelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van de mede-eigenaars worden ontbonden. 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.

Vijftiende blad

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

##### **Artikel 12. Gewone en bijzondere algemene vergadering**

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen tussen de eerste en de vijftiende van de maand maart.

b) Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

##### **Artikel 13. Plaats van de 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 14. Lid 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 een bloot 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 15. Bijeenroeping van de algemene vergadering**

a) De syndicus roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meer mede-eigenaars, die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

c) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) De oproeping tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs, ten minste vijftien dagen voor de vergadering.

e) De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agenda bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen, en de documenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging.

#### **Artikel 16. Bureau**

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, of, bij diens afwezigheid, door de ondervoorzitter.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

#### **Artikel 17: Aanwezigheidsquorum**

a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer:

- *ofwel*, meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten;

- *ofwel*, aan het begin van de algemene vergadering minder dan de helft van de mede-eigenaars vertegenwoordigd zijn, maar zij die aanwezig zijn meer dan  $\frac{3}{4}$  van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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.

#### **Artikel 18: Meerderheden**

a) De algemene vergadering beslist bij **gewone meerderheid** van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

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

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

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

- over 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;

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

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

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

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

d) De algemene vergadering beslist met **eenparigheid** van 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;

- over de ontbinding van de vereniging.

#### **Artikel 19: 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 vergadering. (Raadslieden van leden zijn niet toegelaten). Niemand mag meer dan 3 volmachten krijgen, als hierdoor het totaal aantal stemmen van hemzelf plus zijn volmachten hoger wordt dan 10% van het totaal.

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

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 20: Agenda**

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

#### **Artikel 21: Aanwezigheidslijst**

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

#### **Artikel 22: Verdaging van de vergadering**

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere vergadering één enkele maal 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. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

#### **Artikel 23: Notulen**

De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering in het daartoe bestemd register, dat op de zetel van de vennootschap wordt bewaard.

### **HOOFDSTUK 5: SYNDICUS**

#### **Artikel 24: Benoeming - beëindiging - bekendmaking**

a) De eerste syndicus wordt benoemd in het reglement van mede-eigendom (overgangs- en slotbepalingen) of in de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar.

De volgende syndicus worden benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd.

Hij is herbenoembaar.

De syndicus moet eigenaar zijn van een kavel in het gebouw, ofwel een beroepssyndicus zijn.

Indien hij is aangesteld op grond van het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering. In de andere

gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

b) De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig bewindvoerder toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

#### **Zeventiende blad**

c) Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

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 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 aanwijzingen 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 25: Bevoegdheden**

De syndicus heeft tot opdracht:

a) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde periode of telkens als er dringend 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 goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen 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 uitga-

ven 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 de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 277-11 § 1 en § 2.

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 mede 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 medegedeeld.

i) de syndicus legt binnen de maand het reglement van inwendige orde na opstelling ervan op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement 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 orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlener van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van algemene vergadering.

k) de syndicus licht de andere mede-eigenaars onverwijld 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 de eventuele 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 26: 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.

**Artikel 27: 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 kosten zijn ten laste van de vereniging.

**Artikel 28: Persoonlijk - tegenstrijdig belang**

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

**HOOFDSTUK 6: ONTBINDING EN VEREFFENING****Artikel 29: 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 30: Vereffening**

a) De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken, uitgaande van een 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 vennootschappenwet zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

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 bewaard;

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

#### **4. HUISHOUELIJK REGLEMENT**

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement wordt binnen de maand neergelegd door de syndicus op de zetel van de vereniging.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van drie vierde (3/4) van de stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende worden geraadpleegd.

##### **Artikel 1: Schilderen**

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

##### **Artikel 2: Schoorsteen**

De syndicus zal de schoorstenen laten vegen, tenminste éénmaal per jaar, op kosten van de vereniging.

##### **Artikel 3: Uitzicht**

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen; het drogen van linnen is verboden op de terrassen.

Indien de ramen die zichtbaar zijn vanaf de straat, worden voorzien van gordijnen, moeten die identiek zijn, in eenzelfde neutrale kleur.

##### **Artikel 4: Doorgangen - overlopen**

De gemeenschappelijke delen, namelijk de inkomhall, de toegangsweg, de trappen, overlopen en de ruimtes tussen

de autostaanplaatsen, moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kindervagens, en andere voertuigen.

Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enz.

De tapijten, tafelkleden en beddengoed mogen slechts worden uitgeschud en geborsteld op de plaatsen en de uren bepaald door de algemene vergadering, beraadslagend met gewone meerderheid van stemmen.

#### **Artikel 5: Dieren**

De bewoners van het gebouw mogen enkel kleine huisdieren houden, voor zover deze de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

#### **Artikel 6: Rust**

De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goede huisvader.

Zij moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen.

Geen enkele motor mag in de privaatieve kavel worden geplaatst met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

#### **Artikel 7: Lift**

Het gebruik van de lift wordt geregeld door de syndicus. Hij zal hieromtrent een bijzonder reglement opstellen.

#### **Artikel 8: Handel, vrij beroep**

De privaatieve delen zijn enkel bestemd om als residentiële woning te dienen; ze mogen ook tot de uitoefening van een vrij beroep of een kantoor worden gebruikt, voor zo-

ver die activiteit geen overlast teweegbrengt en niet ingaat tegen de openbare orde of de goede zeden.

Er mag in het gebouw geen handel worden gedreven; er mag geen activiteit uitgevoerd of toegelaten worden die de publieke orde en goede zeden in het gedrang zou brengen of die voor de bewoners en/of eigenaars van kavels een abnormale last zou berokkenen.

#### **Artikel 9: Reclame**

Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift mag worden aangebracht op vensters en balkons, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall en doorgangen.

Het is toegelaten op de ingangdeur van het appartement (of studio) een plaat aan te brengen, met de naam van de bewoner. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, naar het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars; deze plaat zal de naam van de bewoner vermelden en het nummer van de privatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven, evenals de verdieping waar zich de privatieve kavel bevindt; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars.

#### **Artikel 10: Opslag van stoffen**

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

#### **Artikel 11: Schoonmaken**

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door één of verschillende door de Algemene Vergadering aangestelde personen en/of firma's.

#### **Artikel 12: Water - elektriciteit - gas**

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. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus worden onderschreven.

#### **Artikel 13: Televisieantenne**

Het plaatsen van private (schotel-)antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, beslissend met drie/vierde van de stemmen. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

**Artikel 14: Verhuizingen**

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehesen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

Het meubilair, dat wegens hun afmetingen niet langs de ramen van de voorgevel kan gebeuren, mogen doorgang nemen via de achterpoortjes, gelegen naast de inrit van de ondergrondse parking, om via de achtergevel opgehesen te worden.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer.

**Artikel 15: Taal**

Zowel de taal waarin de vergaderingen van de mede-eigenaars worden gehouden als de taal van alle op te stellen documenten is het Nederlands, tenzij de mede-eigenaars met unanimitéit hierover anders beslissen.

**KOSTEN BASISAKTE**

De onkosten der basisakte vormen de eerste gemene last.

Deze last zal verdeeld worden tussen al de mede-eigenaars, volgens hun bovenvermeld aandeel in de gemene delen, op het bedrag van **ACHTDUIZEND TWEEHONDERD ZESSENVEERTIG EURO NEGENENTWINTIG CENT (8.246,29 EUR)**.

**SLOTVERKLARINGEN**

1. De Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

2. De verschijnende partijen doen keuze van woonst in hun hiervoor vermelde woonplaats en zetel.

3. Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet, waarmerkt of bevestigt de notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats- en datum en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in het rijksregister.

De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

**RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)**

Het recht bedraagt vijftig euro (50,00 €), waarover kwitantie.

**VOLMACHT VERKOOPOVEREENKOMSTEN EN VERKOOPAKTEN**

hierna "lastgever" genoemd, hebben verklaard als bijzondere lasthebbers aan te stellen:

Wie zij gelasten om voor hen en uit hun naam:

1. Alle basisakten en wijzigende basisakten te ondertekenen.

2. Alle verkoopovereenkomsten en wederzijdse optieovereenkomsten te ondertekenen.

3. Te verkopen, het geheel of een deel van de volgende onroerende goederen:

- alle voormelde privatieve kavels, met de daaraan verbonden gemeenschappelijke delen, zowel in de constructies als in de grond.

- het geheel of een deel van het goed voorwerp van de akte.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

De goederen te verkavelen, te splitsen, te brengen onder het beheer van mede-eigendom; daartoe alle vergunningen en attesten aan te vragen, alle verkavelings-, splitsings- of verdelingsakten, alle basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen; de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken; loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgevers te verplichtingen tot vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen; op de goederen toelating tot bouwen te verlenen en te verzaaken aan het recht van natrekking.

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

**Eenentwintigste en laatste blad** Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod ten laste van de gebrekige koper, verbreking der verkoping, onroerend beslag, uitvoerend beslag, gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende der hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, één of meerdere personen in de plaats te stellen voor het uitvoeren van alle of een deel van de tegenwoordige machten, de indeplaatsgestelden af te zetten en anderen in hun plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

#### **Artikel 9 Organieke Wet Notariaat**

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's twee en drie van de Organieke wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshande-

lingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaardden.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

#### **WAARVAN AKTE**

Verleden op de bovenvermelde plaats en datum.

Na integrale voorlezing en toelichting betreffende de draagwijdte van de bedingen van deze akte, hebben de partijen, samen met de notaris, deze akte ondertekend.

Volgen de handtekeningen.