

OP HEDEN NEGEN AUGUSTUS  
TWEEDUIZEND ZESTIEN

Voor mij, **Catherine CROES**, notaris te Herent.

**IS VERSCHENEN:**

De burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk **SOCIAAL WONEN ARRO LEUVEN**, met zetel te 3020 Herent, Wijnmaalsesteenweg 18, bouwmaatschappij tot nut van het algemeen erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen onder nummer 236 op 23 maart 1922, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Leuven onder nummer 0405.774.754 en ingeschreven in het btw-register onder nummer BE405.774.754, opgericht bij onderhandse stichtingsakte van 2 augustus 1922 onder de benaming DE GOEDE HAARD, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 20 augustus 1922 onder nummer 8927, waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd, onder meer bij akte verleden voor notaris Thomas Boes te Leuven (Heverlee) op 5 december 2006, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 26 januari 2007 onder nummer 07016335 inhoudend de wijziging van voormelde naam in SOCIAAL WONEN ARRO LEUVEN en de fusie tussen de vennootschappen S.B.K LEUVEN en DE GOEDE HAARD, en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Catherine Croes te Herent op 21 april 2015, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 13 mei 2015 onder nummer 15069110, vennootschap erkend overeenkomstig de artikelen 40 en 106 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode onder nummer 2360.

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd mevrouw Lym DE BROUWER, wonende te 3001 Heverlee, Petrusberg 33, directeur, die mij haar identiteitskaart voorlegt en die handelt ingevolge de volmacht hem verleend bij beslissing van de Raad van Bestuur van 26 mei 2016, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 juni 2016 onder nummer 16083042.

Hierna genoemd “de verschijner”.

Die mij verzoekt te acteren wat volgt:

**VOORAFGAANDE UITEENZETTING.**

De verschijner is eigenaar van de hierna beschreven onroerende goederen:

**Stad LEUVEN – negende afdeling – KESSEL-LO – derde afdeling.**

Een perceel grond met de er opgerichte constructies, gelegen nabij een nieuwe aangelegde straat ‘Stoomstraat’, ter plaatse genaamd ‘Diestsesteenweg’, op het kadaster bekend onder Leuven negende afdeling, Kessel-Lo derde afdeling, sectie E, volgens kadastraal uittreksel nummer 23W2 P0000, groot 8 aren 24 centiaren volgens kadaster en 8 aren 22 centiaren volgens nagemelde meting.

Zo en gelijk dit goed voorkomt op het plan ervan opgemaakt door landmeter Jan Bogaerts te Lubbeek op 9 september 2015, gewijzigd op 19 januari 2016 en 15 februari 2016. Voormeld opmetingsplan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, en gecodeerd met als referentienummer: 24483/10255. Dit plan werd

sindsdien niet gewijzigd. Er wordt toepassing van art. 1, vierde lid Hypotheekwet gevraagd.

### **OORSPRONG VAN EIGENDOM.**

Voorschreven goederen behoren toe aan SWAL om ze onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht vanwege AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF STADSONTWIKKELING LEUVEN, te Leuven, blijkens akte verleden voor notaris Joz Werckx te Kessel-Lo op 19 december 2007, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 25 januari 2008 onder formaliteit 73-T-25/01/2008-01158. AGSL heeft alle goederen als een deel van een groter onroerend goed met de dan erop staande en inmiddels deels gesloopte gebouwen gekocht van de stad Leuven blijkens een voor de burgemeester van Leuven, de heer Louis Tobback, op 12 oktober 2006 verleden akte, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 18 oktober daarna, onder formaliteit 73-T-18/10/2006-12154.

De stad Leuven was eigenaar ingevolge aankoop van de naamloze vennootschap van publiek recht NMBS HOLDING blijkens een voor de burgemeester van Leuven, de heer Louis Tobback, op 11 oktober 2006 verleden akte, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 18 oktober daarna, onder formaliteit 73-T-18/10/2006-12153.

NMBS Holding was eigenaar ingevolge rechtsopvolging van de NATIONALE MAATSCHAPPIJ DER BELGISCHE SPOORWEGEN (koninklijk besluit van 18 oktober 2004).

De Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen was eigenaar ingevolge de eigendomsoverdracht van rechtswege door de Belgische Staat aan haar op 14 oktober 1992, krachtens artikel vier van de wet van 23 juli 1926 tot oprichting van de maatschappij, zoals gewijzigd bij artikel 3 van het koninklijk besluit van 30 september 1992, tot goedkeuring van het eerste beheerscontract en tot vaststelling van de maatregelen met betrekking tot deze maatschappij.

De Belgische Staat was eigenaar sedert meer dan dertig jaar ingevolge een aan alle door de wet gestelde vereisten beantwoordende verkrijgende verjaring.

### **STATUTEN.**

De verschijner heeft op voorschreven grond een appartementsgebouw opgericht, genaamd "Het Spoor", bestaande uit 8 appartementen, met het oog op de verkoop. Teneinde de horizontale verdeling van het goed te kunnen doorvoeren verzoekt de verschijner over te gaan tot het opmaken van de statuten die de juridische verdeling van het gebouw tot stand brengen.

De verschillende delen van onderhavige akte vullen elkaar aan en vormen één geheel; zij moeten gelezen en verstaan worden de ene in functie van de andere.

#### **1. Beschrijving van het goed.**

##### **Stad LEUVEN – negende afdeling – KESSEL-LO – derde afdeling.**

Een APPARTEMENTSGEBOUW op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen aan de Stoomstraat, ter plaatse genaamd 'Diestsesteenweg', op het kadaster bekend onder Leuven negende afdeling, Kessel-Lo derde afdeling, sectie E, volgens kadastraal uittreksel nummer 23W2 P0000, groot 8 aren 24 centiaren volgens kadaster en 8 aren 22 centiaren volgens voormelde meting.

#### **2. Eigendomsbewijs.**

Hieromtrent wordt verwezen naar wat hoger in deze akte is vermeld.

### **3. Bodemdecreet.**

1. De verschijner verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten een risicoground is en er een risico-inrichting op gevestigd geweest is.

Met risico-inrichtingen worden bedoeld: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel zes van het Bodemdecreet.

2. De inhoud van het door de OVAM op 28 september 2015 afgeleverde attest luidt als volgt:

#### ***“2 Inhoud van het bodemattest***

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### ***2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit***

*Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.*

##### ***2.1.1 Historische verontreiniging***

*In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:*

*- Het eindevaluatieonderzoek van 19.12.2012 werd bij de OVAM ingediend op 23.01.2013. Hierop werd door de OVAM een eindverklaring afgeleverd. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het bodemsaneringsproject d.d. 04.03.1999. Door de uitgevoerde bodemsaneringswerken zijn, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in voornoemd bodemsaneringsproject en gelet op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond, volgens het Bodemdecreet geen verdere maatregelen noodzakelijk.*

#### ***2.2 Documenten over de bodemkwaliteit***

##### ***2.2.1 Historische verontreiniging***

*DATUM: 09.12.1996*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek op de Centrale Werkplaatsen van de NMBS te Kessel-Lo*

*AUTEUR: Bodemkundige Dienst van België VZW*

*DATUM: 26.06.1998*

*TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek*

*TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek op de Centrale Werkplaatsen van de NMBS te Kessel-Lo (Fase 1: 12.05.97, Fase 2: 29.09.97 en Fase 3: 26.06.98)*

*AUTEUR: Bodemkundige Dienst van België VZW*

*DATUM: 04.03.1999*

*TYPE: Bodemsaneringsproject*

*TITEL: Bodemsaneringsproject Voor de Centrale Werkplaatsen van de NMBS, Diestsesteenweg 102 te 3010 Kessel-Lo - Rapport Pmad99031*

*AUTEUR: Bodemkundige Dienst van België VZW*

*DATUM: 26.11.2002*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Saneringsbegeleiding op de Centrale Werkplaatsen van de NMBS*

*AUTEUR: Bodemkundige Dienst van België VZW*

DATUM: 12.04.2006

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Actualisatie Oriënterend Bodemonderzoek Centrale Werkplaats NMBS Kessel-Lo, Diestsesteenweg 102 te 3010 Kessel-Lo. (Pmad1018-2.2act)

AUTEUR: Bodemkundige Dienst van België VZW

DATUM: 19.12.2012

TYPE: Eindevaluatieonderzoek

TITEL: Eerste rapport eindevaluatieonderzoek Centrale Werkplaats te Kessel-Lo, Diestsesteenweg 102 te Leuven

AUTEUR: Esher BVBA

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*”

3. De verschijner verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermelde bodemattesten, met betrekking tot voormeld onroerend goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verschijner te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de verschijner hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd.

5. In voormelde akte verleden voor notaris Joz Werckx te Kessel-Lo op 19 december 2007 staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:

*“De in het kader van het hierna in de bodemattesten vermelde bodemsaneringsproject op het goed betrekking hebbende bodemsanering is voor rekening van de verkoper of vroegere saneringsplichtigen.”*

#### **4. Stedenbouwkundige informatie.**

##### **1. Informatieplicht ingevolge de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.**

Met het oog op de informatieverplichtingen zoals voorzien in artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vestigt ondergetekende notaris er de aandacht op dat de stad Leuven beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Leuven op 27 oktober 2015, uit de verklaringen van de verschijner, en uit het hypothe-cair getuigschrift blijkt dat het voorschreven goed:

- noch geheel noch gedeeltelijk in een onteigeningszone gelegen is en dat er voor het goed geen recht van voorkoop van toepassing is overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- voorwerp is van volgende stedenbouwkundige vergunningen:
  - afgeleverd op 21 april 1983 met referte KES 133/613 voor afbraak van loodsen;
  - afgeleverd op 25 oktober 1989 met referte U88/511 voor het slopen van een garage en een verpleeglokaal;
  - afgeleverd op 16 december 1997 met referte RO1997/0527 voor het aan-

- leggen van voorlopige parkings;
- afgeleverd op 24 juni 1998 met referte RO1998/0350 voor het plaatsen van een tijdelijk modulair kantoorgebouw;
  - afgeleverd op 14 augustus 1998 met referte RO1998/0671 voor het slopen van een gebouw;
  - afgeleverd op 28 maart 2007 met referte RO2006/1237 voor het rooien van een vijftigtal bomen op het terrein van de centrale werkplaatsen te Leuven;
  - afgeleverd op 30 maart 2007 met referte RO2006/1332 voor het realiseren van een huisvestingsproject FASE 1 (blokken B en E) op de Centrale Werkplaats;
  - afgeleverd op 24 augustus 2007 met referte RO2007/0380 voor het bouwen van 36 woningen, 1 handelsruimte en 42 autostaanplaatsen;
  - afgeleverd op 7 september 2009 met referte RO2009/0707 voor het uitvoeren van wegen-, riolerings- en omgevingswerken op de wijk centrale Werkplaatsen;
  - afgeleverd op 7 september 2009 met referte RO2009/0698 voor het afbreken van de bestaande bebouwing, het bouwen van 74 nieuwe sociale woningen en aanleg omgeving Centrale werkplaatsen;
  - afgeleverd op 23 november 2012 met referte RO2012/1057 voor het aanleggen van wegen, riolerings- en omgevingswerken op de wijk Centrale Werkplaatsen;
  - afgeleverd op 30 november 2012 met referte RO2012/1080 voor het wijzigen van de hemelwatervoorzieningen t.o.v. RO2009/0698 (beletage- en rijwoningen aan K. Schuurmansstraat en parkwoningen);
  - voorwerp is van een bouwovertreding met referte KES 133/613 waarvoor een proces-verbaal werd opgemaakt op 5 juni 1986 voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken in strijd met de vergunning;
  - gelegen zijn in een woongebied en zone voor renovatie (ZR) volgens het gewestplan;
  - geen deel uitmaken van een goedgekeurde verkaveling;
  - in een perimeter van 50 meter rond het beschermd monument 'K5 – Centrale Werkplaats van de N.M.B.S', goedgekeurd op 14 november 1996;
  - voorwerp is van milieuvergunningen/meldingen: met dossiernummer 137.361/001;
  - niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing;
  - geen voorwerp is van een dagvaarding overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41. tot en met 6.1.43. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
  - niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- De verschijner verklaart dat:
- het voorschreven goed bij zijn weten noch geheel noch gedeeltelijk in een ont-eigeningszone gelegen is.
  - het voorschreven goed niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing.

- hij geen verzekering kan geven omtrent de mogelijkheid om op het onbebouwd gedeelte van het verkochte goed te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te richten, die voor bewoning kan worden gebruikt.

#### **5. Watertoets.**

De notaris wijst de verschijner er op dat het voorschreven goed:

- niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

#### **6. Decreet Onroerend Erfgoed.**

De verschijner verklaart dat het voorschreven goed:

- 1) is opgenomen in volgende inventaris: de inventaris bouwkundig erfgoed.  
De verschijner verklaart op de hoogte te zijn van de rechtsgevolgen en verplichtingen die hieruit voortvloeien. De notaris verwijst hieromtrent naar Hoofdstuk 4 van het decreet Onroerend Erfgoed.
- 2) niet is opgenomen in de volgende inventarissen: de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.
- 3) niet definitief beschermd werd als onroerend erfgoed.
- 4) niet is opgenomen in een ontwerp van lijst voor dergelijke bescherming en geen kennisgeving ontvangen te hebben als zou het in een voorontwerp van dergelijke lijst opgenomen zijn.

<p style="text-align: center;"><b>STATUTEN VAN HET GEBOUW</b> (basisakte + reglement van mede-eigendom)</p>
---

De verschijner verklaart voormeld goed te willen verdelen in een aantal private en gemene delen met het oog op de vervreemding of toekenning van zakelijke rechten en aldus het voormeld goed te willen onderwerpen aan het regime van gedwongen mede-eigendom, zoals bepaald in artikel 577-2 tot en met 14 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij zij de ondergetekende notaris verzoeken de statuten van het gebouw, bestaande uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom authentiek vast te stellen zoals hierna volgt.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen of een zakelijk recht op één privatieve kavel wordt toegekend.

**BENAMING VAN HET GEBOUW**

Het gebouw krijgt de benaming “**Het Spoor**”.

**RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.**

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 ten minste één kavel.

De vereniging draagt de benaming “Vereniging van mede-eigenaars van Het Spoor”. Zij heeft haar zetel in het gebouw, Stoomstraat 42-44-46-48-50-52-54-56, 3000 Leuven.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

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

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

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel, voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

**AANGEHECHTE DOCUMENTEN.**

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken, na “ne varietur” te zijn ondertekend door de verschijner en mij, notaris, en om mee ter registratie aangeboden te worden en overgeschreven te worden op het hypotheekkantoor:

1) de **stedenbouwkundige vergunning**, afgeleverd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 7 september 2009 met dossiernummer RO2009/0698.

2) het **quotiteitenverslag** opgesteld landmeter expert / commissaris Vastgoedtransacties Paul Van Steenwinkel te Mechelen op 20 mei 2016.

3) het **reglement van inwendige orde**.

Het **quotiteitenverslag met uitvoeringsplannen** werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, en gecodeerd met als referentienummer: 24483/10263. Deze plannen werden sindsdien niet gewijzigd. Er wordt toepassing van art. 1, vierde lid Hypotheekwet gevraagd.

De goedgekeurde **bouwplannen** (met de stempel van de dienst Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant) die zijn opgemaakt door Nero bvba, architecten te 9000 Gent, Meulestedekaai 39a, werden opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, en gecodeerd met als referentienummer: 24483/10258. Deze plannen werden sindsdien niet gewijzigd. Er wordt toepassing van art. 1, vierde lid Hypotheekwet gevraagd.

Al deze documenten vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

#### **GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN.**

De verschijner verklaart zich het recht voor te behouden om volgende handelingen te verrichten, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, te weten:

1. één of meerdere lokalen van het ene appartement naar het andere over te brengen; en in het algemeen de samenstelling te wijzigen van de niet overgedragen appartementen.
2. een tussenmuur te verplaatsen, te verwijderen of bij te voegen om de inrichting van een privaat kavel te wijzigen.
3. twee of meerdere privaat kavels samen te voegen.
4. sommige privaat gedeelten die niet afgesloten zijn, af te sluiten of dicht te metselen, of om muren en afsluitingen te verwijderen.

De uit te voeren wijzigingen zullen geen schade mogen toebrengen aan de structuur en de stevigheid van het gebouw. Zij zullen het totaal aantal duizendsten der gemene delen niet kunnen wijzigen, evenmin als het aandeel in de gemene delen van een privaat kavel.

Bij splitsing of samenvoeging van kavels ingevolge hetgeen voorafgaat is geen wijzigende basisakte vereist zolang de aandelen in de gemene delen van de gesplitste of samengevoegde kavels na splitsing of samenvoeging dezelfde is als voorheen.

5. de plannen te wijzigen om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen.
6. bepaalde materiaal-, installatiekeuzes of andere keuzes te veranderen opdat



het gebouw zou voldoen aan de vigerende wetgeving, de normen en de regels van goed vakmanschap, bijvoorbeeld maar niet limitatief: de afmetingen van de voorziene technische kokers wijzigen, de dimensies van de wanden wijzigen, enzoverder.

#### **MANDAAT.**

De verschijner zal gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.

Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de hypotheekbewaarder.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf heden aan de verschijner onherroepelijk mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

### **HOOFDSTUK 1. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW EN VERDELING IN PRIVÉ- EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.**

#### **AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN HET GOED.**

##### **Stad LEUVEN – negende afdeling – KESSEL-LO – derde afdeling.**

Een APPARTEMENTSGEBOUW, op en met grond en alle verder aanhorigheden, gelegen aan de **Stoomstraat**, ter plaatse genaamd ‘Diestsesteenweg’, ‘**Het Spoor**’ genaamd, op het kadaster bekend onder Leuven negende afdeling, Kessel-Lo derde afdeling, sectie E, volgens kadastraal uittreksel nummer 23W2 P0000, groot 8 aren 24 centiaren volgens kadaster en 8 aren 22 centiaren volgens voormelde meting.

Gereserveerde perceelsidentificatie gemeenschappelijke delen: E 23A5 P0000.

#### **AFDELING 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS.**

##### **Artikel 1. Omschrijving begrip kavels.**

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

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich de appartementen 42, 44, 46, 48.

Op de eerste en de tweede verdieping bevinden zich de duplexappartementen 50, 52, 54, 56.

##### **Artikel 2. Opsomming privaat kavels.**

###### **A. APPARTEMENTEN.**

###### **I. Op de gelijkvloerse verdieping:**

**1. Het appartement 42**, gelegen op het gelijkvloers, aangeduid bij het kadaster als E 23A5 P0001, omvattende:

a) *in privaat en exclusieve eigendom*: inkomhal, toilet, woonkamer met open keuken, twee bergingen, drie slaapkamers, badkamer, tuinberging, regenwaterput; Appartement 42 heeft het exclusief genot van de tuinstrook met toegangspad zoals aangeduid op het plan van het gelijkvloers bij het quotiteitenverslag.

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: honderd negentien/duizendsten (119/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw,

waaronder de grond.

**2. Het appartement 44**, gelegen op het gelijkvloers, aangeduid bij het kadaster als E 23A5 P0002, omfattende:

a) *in privatieve en exclusieve eigendom*: inkomhal, toilet, woonkamer met open keuken, twee bergingen, nachthal, drie slaapkamers, badkamer, tuinberging, regenwaterput;

Appartement 44 heeft het exclusief genot van de tuinstrook zoals aangeduid op het plan van het gelijkvloers bij het quotiteitenverslag.

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: honderd negentien/duizendsten (119/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

**3. Het appartement 46**, gelegen op het gelijkvloers, aangeduid bij het kadaster als E 23A5 P0003, omfattende:

a) *in privatieve en exclusieve eigendom*: inkomhal, toilet, woonkamer met open keuken, twee bergingen, drie slaapkamers, badkamer, tuinberging, regenwaterput;

Appartement 46 heeft het exclusief genot van de tuinstrook zoals aangeduid op het plan van het gelijkvloers bij het quotiteitenverslag.

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: honderd veertien/duizendsten (114/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

**4. Het appartement 48**, gelegen op het gelijkvloers, aangeduid bij het kadaster als E 23A5 P0004, omfattende:

a) *in privatieve en exclusieve eigendom*: inkomhal, toilet, woonkamer met open keuken, twee bergingen, nachthal, drie slaapkamers, badkamer, tuinberging, regenwaterput;

Appartement 48 heeft het exclusief genot van het toegangspad en de tuinstrook zoals aangeduid op het plan van het gelijkvloers bij het quotiteitenverslag.

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: honderd eenenveertig/duizendsten (141/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

## **II. Op de eerste en de tweede verdieping:**

**5. Het duplexappartement 50**, gelegen op de eerste en tweede verdieping, aangeduid bij het kadaster als E 23A5 P0005, omfattende:

a) *in privatieve en exclusieve eigendom*:

- op de eerste verdieping: inkomhal, toilet, berging, woonkamer met open keuken, terras, trap naar de tweede verdieping;

- op de tweede verdieping: trap naar de eerste verdieping, nachthal, vier slaapkamers, badkamer, berging, toilet;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: honderd zevenentwintig/duizendsten (127/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

**6. Het duplexappartement 52**, gelegen op de eerste en tweede verdieping, aangeduid bij het kadaster als E 23A5 P0006, omfattende:

a) *in privatieve en exclusieve eigendom*:

- op de eerste verdieping: inkomhal, toilet, berging, woonkamer met open keuken, terras, trap naar de tweede verdieping;

- op de tweede verdieping: trap naar de eerste verdieping, nachthal, vier slaapkamers, badkamer, berging, toilet;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* honderd zevenentwintig/duizendsten (127/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

**7. Het duplexappartement 54**, gelegen op de eerste en tweede verdieping, aangeduid bij het kadaster als E 23A5 P0007, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:*

- op de eerste verdieping: inkomhal, toilet, berging, woonkamer met open keuken, terras, trap naar de tweede verdieping;

- op de tweede verdieping: trap naar de eerste verdieping, nachthal, vier slaapkamers, badkamer, berging, toilet;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* honderd negenentwintig/duizendsten (139/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

**8. Het duplexappartement 56**, gelegen op de eerste en tweede verdieping, aangeduid bij het kadaster als E 23A5 P0008, omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:*

- op de eerste verdieping: inkomhal, toilet, berging, woonkamer met open keuken, terras, trap naar de tweede verdieping;

- op de tweede verdieping: trap naar de eerste verdieping, nachthal, vier slaapkamers, badkamer, berging, toilet;

*b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* honderd veertien/duizendsten (114/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

## **B. BIJZONDERE BEPALINGEN.**

### **1. Terrassen.**

Het genot van de terrassen is privaat bij de appartementen waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven. De bekleding van de terrassen is eveneens privaat. Voor het overige zijn de terrassen (ruwbouw, waaronder de waterdichting) gemeenschappelijk.

De terrassen zijn aangeduid op de plannen.

De kosten van onderhoud van de terrasbekleding, de bevloering, de balustrades en afsluitingen, evenals de eventuele vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen lastens de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privaat.

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

De bewoners van gezegde privaat eenheden dienen toegang te geven tot deze

terrassen voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

## **2. Tuinen.**

Het genot van de tuinen is privaat bij de appartementen waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven. De toegangspoortjes tot de tuinen zijn privaat.

De tuinen zijn aangeduid op de plannen.

De kosten van onderhoud van de tuinen en de tuininfrastructuur zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de tuinmuren die de afscheiding vormen met het openbaar domein lastens de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de tuinoppervlakte van het desbetreffende privaat.

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

De bewoners van gezegde private eenheden dienen toegang te geven tot deze tuinen voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de tuininfrastructuur, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

De afsluiting tussen twee tuinen is gemeen tussen de aangrenzende eigenaars, en de kosten van herstelling of hernieuwing van deze afsluiting blijven ten laste van deze, ieder ten belope van de helft.

## **3. Toegang – Bestemming van de grond.**

De toegang tot de appartementen moet steeds vrij blijven en mag nooit belemmerd worden om welke reden ook, behoudens met akkoord van de syndicus voor een zo kort mogelijke tijdspanne (bijvoorbeeld om noodzakelijke werken uit te voeren of voor een verhuizing).

De verschijner houdt zich het recht voor delen van de grond een andere bestemming te geven, bijvoorbeeld het plaatsen van brievenbussen.

De eigenaars langs wiens privaat het meterlokaal kan worden bereikt, dienen hiertoe steeds toegang te verlenen aan de betrokken nutsmaatschappijen, evenals éénmaal per jaar aan de betrokken eigenaars voor het opnemen van de meterstanden.

## **C. ERFDIENSTBAARHEDEN – BIJZONDERE VOORWAARDEN.**

De verschijner verklaart geen erfdiensbaarheden te hebben toegestaan die het voorschreven goed bezwaren en er geen kennis van te hebben dat het voorschreven goed zou bezwaard zijn met enig recht van doorgang of een andere gevestigde erfdiensbaarheid, met uitzondering van:

a. hetgeen vermeld is in voormelde akte verleden voor notaris Joz Werckx te Kessel-Lo op 19 december 2007, waarin letterlijk volgende bijzondere voorwaarden en/of erfdiensbaarheden zijn opgenomen:

*“4. Toekomstige bestemming - Deze overeenkomst kadert in de realisatie van een sociaal woonproject bestaande uit sociale koopwoningen. De door de koper te hanteren verkoopprijs bij doorverkoop van de grond(aandelen) gekoppeld aan een sociale koopwoning moet worden vastgesteld volgens de formule: maximum vijftig*

*procent (50 %) van de schattingsprijs per m<sup>2</sup> (bepaald door de e.a. inspecteur van het registratiekantoor of door het Comité tot aankoop van FOD Financiën) op het ogenblik van de verkoop met als minimum de aankoopprijs per m<sup>2</sup> (zestig euro vijftien cent - 60,95 €) verhoogd met de gemaakte kosten in functie van de aankoop (notariskosten, niet recupereerbare registratierechten, kosten opmeting, financieringskosten) en voor zover de inkomst uit de verkoop van de grond en de constructies voor de koper kostendekkend is.”*

*“De muur langsheen de Karel Schurmansstraat voor zover hij staat op de hiervoor vermelde terreingedeelten met de oppervlakten van drieduizend driehonderd vierenzeventig komma nul zes vierkante meter (3.374,06 m<sup>2</sup>) en duizend zeshonderd éénenzeventig komma vijftien vierkante meter (1.661,95 m<sup>2</sup>) is mandelig tussen de partijen en hun rechtsopvolgers.*

*Een recht van overbouw wordt bij wijze van altijdurende en kosteloze erfdienstbaarheid gevestigd op de op het hiervoor vermelde plan rood ingekleurde grondstrook tussen de terreingedeelten 1A met een oppervlakte van vierhonderd éénendertig komma vierenveertig vierkante meter (431,44 m<sup>2</sup>) en 2C met een oppervlakte van driehonderd zevenentachtig komma tweeënveertig vierkante meter (387,42 m<sup>2</sup>).”*

b. hetgeen vermeld is in voormelde akte verleden voor Catherine Croes te Herent, houder der minuut, en notaris Joz Werckx te Kessel-Lo op 10 juni 2016, waarin letterlijk volgende bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden zijn opgenomen:

*“De partijen verklaren een erfdienstbaarheid van overbouw met steunname te vestigen op voormelde loten 1 en 6 en op een deel van perceelnummer 23S3, in het voordeel van SWAL, zoals weergegeven op voormeld plan opgemaakt door landmeter Jan Bogaerts te Lubbeek op 9 september 2015, gewijzigd op 19 januari 2016 en 15 februari 2016. Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder volgende voorwaarden:*

*-het recht van overbouwing geldt voor de terrassen en de trappen van de woonblokken, zolang de constructies boven het domein van de eigenaar van het terrein zullen bestaan;*

*-het recht van overbouwing wordt kosteloos verleend;*

*-de op te richten constructies mogen enkel gebruikt worden als terras of trap bij de parkwoningen en moeten beantwoorden aan de ter zake geldende of te bekomen bouwvergunning;*

*-de op te richten constructies mogen de nodige steunen nemen op het domein de eigenaar van het terrein, zoals voorzien in de geldende of te bekomen stedenbouwkundige vergunning;*

*-de bouwheer, eigenaar van de constructies, voorwerp van dit recht van overbouwing staat in voor de afzonderlijke fundering van de steunpalen en zal zich vergewissen van de draagkracht en de stabiliteit van de bodem;*

*-de eigenaar van het terrein zal niet aansprakelijk kunnen gesteld worden voor eventuele verzakking van de bodem ter hoogte van de steunpalen;*

*-de doorgang onder de constructies blijft samen met de grond uitsluitend eigendom van het eigenaar;*

*-de eigenaars van de constructies zullen ten allen tijde instaan voor het onderhoud*

*van deze constructies en de daaruit volgende veiligheid van de gebruikers van het domein van de eigenaar;*

*-indien de eigenaars van de constructies deze tot een bouwvallige toestand laten vervallen, zal de eigenaar van het terrein, na een ingebrekestelling van de eigenaars van de constructies, de nodige of nuttige werkzaamheden op hun kosten kunnen uitvoeren;*

*-de eigenaar van het terrein zal niet verantwoordelijk kunnen gesteld worden voor vallende voorwerpen of vloeistoffen van welke aard ook;*

*-indien er plotse of onvoorziene omstandigheden zich voordoen, is de eigenaar van het terrein gemachtigd om, op kosten van SWAL of haar rechtsopvolgers, alle nodige beveiligingswerken uit te voeren, zelfs zonder voorafgaande ingebrekestelling;*

*-alle belastingen en taksen, waartoe de gebouwen aanleiding geven, vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars van de constructies, ieder in verhouding van zijn rechten en zonder tussenkomst noch verhaal tegen de eigenaar van het terrein;*

*-de eigenaar van het terrein verzaakt, aan het recht van natrekking voor de opgerichte constructies en hun steunpalen;*

*-de eigenaar van het terrein behoudt zich het recht om het goed of een gedeelte ervan over te dragen aan een derde partij.”*

Door de aankoop van een kavel wordt elke koper, zuiver en eenvoudig, in de plaats gesteld van de verschijner, zo voor de rechten als voor de verplichtingen, die uit voorgaande bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden voortvloeien, voor zover deze thans nog van toepassing zijn.

De verdeling van het onroerend complex zoals beschreven en weergegeven op het de hier aangehechte bouwplannen, zal tussen de verschillende private kavels, wanneer deze aan onderscheiden eigenaars toebehoren, erfdienstbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdienstbaarheden hebben hun uitwerking van zodra het heersend of het 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 zeshonderd tweeënnegentig en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit is onder meer het geval met:

- de zichten en lichtopeningen van één kavel op de andere;

- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwaters - gas - elektriciteit - telefoon), dienstig voor de ene of andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of erboven.

En in het algemeen met: alle erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen private 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), zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie, onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op arbitrage.

### **Artikel 3. Onderdelen van privatieve kavels.**

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

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

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes;
- de bellen aan de inkomdeur;
- de brievenbussen aan de gevels of in de voortuinstrook;

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

## **AFDELING 3. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.**

### **Artikel 4. Omschrijving begrip aandelen.**

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

### **Artikel 5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.**

#### **A. Ondergronds.**

- de funderingen;
- de ondergrondse leidingen en buizen;
- de riolering;
- de trappen en traphallen;
- de verluchtungskokers.

#### **B. Gelijkvloers.**

- de meterlokalen;
- de trappen en traphallen;
- de toegangspaden;
- de verluchtungskokers.

**C. Eerste verdieping.**

- de trappen en traphallen;
- de liftkokers en de liften;
- de verluchtungskokers.

**D. Tweede verdieping.**

- de trappen en traphallen;
- de liftkokers en de liften;
- de verluchtungskokers;
- de daken.

**F. Op alle niveaus.**

- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen die zich niet geheel binnen een privatieve kavel bevinden.

**Artikel 6. Gemeenschappelijke zaken.**

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

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

- de grond (bebouwde en niet-bebouwde oppervlakten)
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten
- de bekleding en versiering van de gevels
- het dak met zijn bedekking
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne en/of schotelantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden
- alle keermuren
- in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

De kosten van de gemeenschappelijke delen van de diverse privatieven zullen gedragen worden door de eigenaars van deze privatieven tot beloop van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw, met uitzondering van de kosten met betrekking tot het onderhoud, vernieuwing en herstelling van de balustrades en bekleding van de terrassen die zullen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen die er het genot van hebben (idem voor de tuinstroken met exclusief genot zoals hoger vermeld).

**AFDELING 4. VERDELING VAN DE GEMENE AANDELEN.**

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt duizend eenheden.

Deze worden toebedeeld zoals hierboven vermeld, overeenkomstig het verslag dat



in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door landmeter expert / commissaris Vastgoedtransacties Paul Van Steenwinkel te Mechelen op 20 mei 2016, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

## **HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.**

### **AFDELING 1.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.**

#### **Artikel 1. Algemene interpretatieregel.**

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

#### **Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.**

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

#### **Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels.**

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

Aan ramen en terrassen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst. Koelingsinstallaties zijn toegelaten mits voorafgaande goedkeuring door de algemene vergadering.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Het is de mede-eigenaars verboden een alarminstallatie te laten plaatsen in hun

privatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privatieve kavel. Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover. Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen. Horizontale zonnewering bevestigd aan het gebouw is niet toegelaten, verticale zonnescreens zijn wel toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

#### **Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.**

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

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

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

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

#### **Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.**

De kavels zijn enkel bestemd voor privé-bewoning en, voor zover niet strijdig met enige wetsbepaling, voor een vrij beroep.

De eigenaar van elk privaat is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar vrij beroep of omgekeerd.

De kavels 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 moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie indien de verschijner beslist hiervoor een berging of locatie aan te wenden.

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven.

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht, zoals omschreven in nagemeld artikel 39 f.

#### **Artikel 6. Bewoning - terminologie.**

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

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

#### **Artikel 7. Verhuring.**

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 als omschreven in artikel 6.

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

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

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

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

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

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

#### **Artikel 8. Toezicht.**

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het

reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

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

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privaatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privaatieve kavel bevinden.

## **AFDELING 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.**

### **Artikel 9. Algemene interpretatieregels.**

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

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

### **Artikel 10. Toepassing van deze regel.**

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke delen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikwijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

### **Artikel 11. Antennes en ontvangers.**

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of gevels geplaatst. Koelingsinstallaties zijn toegelaten mits voorafgaande goedkeuring door de algemene vergadering

### **Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken.**

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

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

### **Artikel 13. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.**

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem

gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

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.

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 14. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.**

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

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

### **AFDELING 3. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN**

#### **Artikel 15. Quotiteiten.**

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikskosten, taksen en lasten betrekkelijk de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

De verschijner komt niet tussen in de voornoemde gemeenschappelijke kosten, op voorwaarde dat de aan hem toehorende privatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's.

#### **Artikel 16. Herstellingen en onderhoud terrassen.**

De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen (ook de terrassen die gemaakt zijn op een plat dak) vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

#### **Artikel 17. Verdeling verbruikskosten.**

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken.

#### **Artikel 18. Werk- en reservekapitaal.**

##### **Werkkapitaal**

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

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

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

Jaarlijks wordt de afrekening 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.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

### **Reservekapitaal**

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals 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.

### **Artikel 19. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.**

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone 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 die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

### **Artikel 20. Overdracht van een kavel.**

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendoms-overdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

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

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

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

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

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een

privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. 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 delen; 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 die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

#### **Artikel 21. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.**

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 werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten 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.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, 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.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere



mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars 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 22. Brandverzekering.**

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 115 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

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

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

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

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

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

#### **Artikel 23. Aansprakelijkheidsverzekering.**

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-

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

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

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de syndicus, aangesteld door de verschijner.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de syndicus, aangesteld door de verschijner, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, aangesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

#### **Artikel 24. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.**

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het herop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

#### **AFDELING 4.- DE ALGEMENE VERGADERING.**

##### **Artikel 25. Omschrijving.**

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

### **Artikel 26. 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 :

- a. 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 privatieve delen uit te voeren werken,
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. 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 te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

### **Artikel 27. Delegatie van bevoegdheden.**

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

### **Artikel 28. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.**

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de laatste week van november of de eerste week van december, en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

### **Artikel 29. Bijeenroeping algemene vergaderingen.**

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde peri-

ode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten medelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

#### **Artikel 30. Samenstelling algemene vergadering.**

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

#### **Artikel 31. Quorum.**

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering 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.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie / vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums 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 32. Bureau van de vergadering.**

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

### **Artikel 33. Stemrecht op de algemene vergadering.**

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

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door de vereniging in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

### **Artikel 34. Meerderheidsvereisten.**

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie / vierde der stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie / vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4<sup>o</sup>, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier / vijfde der stemmen:

- a) over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voor-

stellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

- a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom dien gevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

### **Artikel 35. Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling - tegenwerpelijheid.**

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve 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 tegenwerpelijk zijn. Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht 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 bewoning, 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.

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

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.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

#### **Artikel 36. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.**

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

### **AFDELING 5. DE SYNDICUS.**

#### **Artikel 37. Algemene opdracht.**

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

#### **Artikel 38. Benoeming.**

De verschijner kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door de verschijner zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen,



maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, 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, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

### **Artikel 39. Opdrachten van de syndicus.**

De syndicus heeft als opdracht:

- a) de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren, inbegrepen het vertegenwoordigen van de mede-eigenaars bij de ondertekening van een authentieke akte bij wijzigingen aan de gemene delen waarbij een hypothecaire formaliteit nodig is (verkoop, handlichting, ...);
- b) de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c) alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d) waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- f) aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g) de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de

- algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;
- h) namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
  - i) de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
  - j) de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;
  - k) alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;
  - l) indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
  - m) een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
  - n) het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;
  - o) desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
  - p) ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
  - q) aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

- r) de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
- s) de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
- t) de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
- u) de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;
- v) in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

#### **Artikel 40. Bevoegdheid.**

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

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 41. Aansprakelijkheid.**

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

**Artikel 42. Vergoeding.**

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

**AFDELING 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.**

**Artikel 43. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.**

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie / vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

**AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.**

**Artikel 44. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.**

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen

zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

#### **AFDELING 8. REGLEMENT VAN ORDE.**

##### **Artikel 45. Vaststelling reglement van orde.**

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie / vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Tot op het ogenblik dat de algemene vergadering dit reglement van orde heeft vastgesteld blijft het door de verschijner vastgestelde reglement van orde (hier aangehecht) van kracht, dat door de kopers moet worden gerespecteerd en opgelegd aan de toekomstige huurders.

##### **Artikel 46. Kennisgeving en tegenwerpelijheid.**

Indien een nieuw reglement van orde wordt opgesteld (in vervanging van het door de verschijner vastgestelde reglement van orde) wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

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

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

De bepalingen van het reglement van orde zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

#### **AFDELING 9. DIVERSE BEPALINGEN.**

##### **Artikel 47. Keuze van woonplaats.**

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

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

##### **Artikel 48. Kosten van deze akte.**

De kosten, rechten en erelonen dezer en hunner uitvoering zijn ten laste van de kopers der privatieven.

#### **SLOTBEPALINGEN**

##### **BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.**

Op vraag van ondergetekende notaris hebben de verschijners hun identiteitskaart voorgelegd. Op zicht van de bij de wet vereiste documenten waarmerkt ondergetekende notaris de burgerlijke staat en de identiteitsgegevens van de verschijners in deze.

**VRIJSTELLING AMBTSHALVE INSCHRIJVING.**

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van onderhavige akte, om welke reden ook.

**BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN.**

De verschijner verklaart op heden handelingsbekwaam te zijn om deze rechtshandeling te stellen, niet gefailleerd te zijn en geen collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd noch bekomen.

**RECHT OP GESCHRIFTEN.**

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro.

**KOPIE - TOELICHTING - VOORLEZING.**

De verschijners erkennen en verklaren dat:

- deze akte de juiste weergave is van hun bedoeling, zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten;
- zij voorafgaand aan deze het ontwerp van de akte hebben ontvangen en gelezen;
- zij deze mededeling als tijdig en voldoende aanzien;
- de gehele akte door de instrumenterende notaris voor hen werd toegelicht;
- zelfde notaris hen voorlezing gaf van de sedert de mededeling van het ontwerp en het verlijden van huidige akte gewijzigde gedeelten.

**WAARVAN AKTE.**

Opgesteld en verleden te Herent, op mijn kantoor.

Na voorlezing van de wettelijk verplichte vermeldingen aan de verschijner, heeft deze, hier tegenwoordig of vertegenwoordigd zoals vermeld, onderhavige akte ondertekend, samen met mij, Notaris.