

STATUTEN VAN HET GEBOUW

**BASISAKTE
REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
RUE DE L'HOTEL DES MONNAIES 139 à SAINT-GILLES**

Dossier: GDS2210227-2

Repertorium: 2023:0824

HET JAAR TWEEDUIZEND DRIEENTWINTIG,

Op zeven juli,

Op het gemeentehuis te Sint-Gillis,

Voor mij, Meester **Frédéric de GRAVE**, notaris met standplaats te Sint-Jans-Molenbeek,

ZIJN VERSCHENEN:

1. De **GEMEENTE SINT-GILLIS**, rechtspersoon naar publiek recht, met zetel te Sint-Gillis, Maurice van Meenenplein 39, rechtspersonenregister van Brussel 0207.367.588, vertegenwoordigd door

1. De Burgemeester, de Heer **SPINETTE Jean Luc**,

Wonende te (...);

Nummer identiteitskaart (...);

2. De Gemeentesecretaris, de Heer **PAMPFER Laurent François**,

Wonende te (...);

Nummer identiteitskaart (...);

Handelend ingevolge beslissingen genomen door de Gemeenteraad van 25 mei 2023 ; een uittreksel van de beslissingen van de Gemeenteraad is gehecht gebleven aan een verkoopakte verleden voor ondergetekende notaris op heden, voorafgaandelijk dezer;

Deze beslissingen waren onderworpen aan het algemeen toezicht en waarvan de verschijner verklaart dat de termijn voor opschorting of ontbinding verlopen is en dat bijgevolg deze beslissing van de Gemeenteraad niet meer vatbaar is voor opschorting of ontbinding door de Regering.

Hierna genoemd : « *de Grondeigenaar* »

2. De **GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ VOOR HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**, afgekort "G.O.M.B." en met commerciële benaming "**citydev.brussels**", publiekrechtelijke instelling met maatschappelijke zetel in de Gabrielle Petitstraat 6 in 1080 Sint-Jans-Molenbeek, ingeschreven in het Rechtspersonenregister van Brussel onder nummer 0215.984.554.

Waarvan de statuten goedgekeurd werden bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 december 1999, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 5 februari 2000, handelend in het kader van haar wettelijke opdracht die voortvloeit uit de ordonnantie van 20 mei 1999 (BS van 29 juli 1999).

Vertegenwoordigd door Mevrouw **RENNEBOOG Nathalie Karin**,

Wonende te (...);

Nummer identiteitskaart (...);

handelend krachtens delegatie van bevoegdheden verleend bij akte verleden voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, op 26 mei 2023, ter uitvoering van een beslissing genomen door de raad van bestuur van citydev.brussels.

Overeenkomstig artikel 12, paragraaf 3 van de Wet betreffende de organisatie van het notariaat, dient voormelde akte van 26 mei 2023 niet aan onderhavige akte te worden gehecht, maar zal samen met onderhavige akte ter overschrijving worden aangeboden.

Hierna genoemd : « *citydev.brussels* » en/of « *la S.D.R.B.* » en/of « *de Bouwheer* ».

Hierna samen genoemd : « *de verschijnende partijen* ».

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De verschijnende partijen zetten het volgende uiteen :

De partijen verklaren dat zij eigenaar zijn van de volgende goederen in de volgende verhoudingen:

- Citydev.brussels ten belope van vijfduizend negenhonderd vijfenvijftig/zesduizendsten (5.955/10.000) en
- de gemeente Sint-Gillis ten belope van vierduizend vijfenveertig tienduizendsten (4.045/10.000):

GEMEENTE SINT-GILLIS - eerste afdeling

Een perceel grond gelegen aan de Munthofstraat, 139, met een oppervlakte volgens meting van zes are vijfenvijftig centiare (6a 55ca), kadastraal bekend volgens titel en volgens een recent uittreksel uit de kadastraal uittreksel sectie B, deel van nummer 304R8P0000, voor welk goed nummer 304 V9 P0000 is gereserveerd;

zijnde LOT EÉN van een splitsingsakte verleden voor ondergetekende notaris, op heden, voorafgaand aan deze, neergelegd ter overschrijving, aan welke akte is gehecht een opmetingsplan waarop het goed geel getint is, met een opmetings- en splitsingsverslag, opgemaakt op 21 februari 2022 door mevrouw Kathy Mignon, expert landmeter handelend voor de naamloze vennootschap 'BUREAU DE TOPOGRAPHIE ET D'EXPERTISES TENSEN & HUON', te Sint-Jans-Molenbeek; opgenomen in de database met afbakeningsplannen van de Algemene Administratie van de Monumentenzorg, onder referentie 21013/10401.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven grond behoorde toe aan de Gemeente SINT-GILLIS, voornoemde comparant, die het verworven heeft van mevrouw GILLES Magdalena Pauline Maria, geboren te Sint-Gillis op 4 juli 1940, echtgenote van de heer DALCQ Albert, eigenaar sedert meer dan 30 jaar, ingevolge akte van verkoop verleden voor notaris Gaétan Bleecx, te Sint-Gillis-Brussel, op 30 juni 2016, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brussel onder formaliteit 49-T-05/07/2016-07350.

Ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris, op heden, voorafgaand aan heden, over te schrijven, heeft citydev.brussels vijfduizend negenhonderd vijfenvijftig tienduizendsten (5.955/10.000) onverdeeld verworven van bovenvermelde grond.

BODEMTOESTAND

Partijen verklaren op de hoogte te zijn van de bepalingen opgelegd door de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende bodembeheer en -sanering, die hen verplichten een bodemattest afgeleverd door Leefmilieu Brussel voor te leggen en, indien uit dit attest blijkt dat het perceel in kwestie potentieel verontreinigd is, de toestand van de bodem te laten beoordelen en, indien nodig, de verontreiniging te laten behandelen.

De comparanten erkennen geïnformeerd te zijn omtrent de inhoud van het bodemattest afgeleverd door het Brussels Instituut voor Milieubeheer de dato **23 februari 2023**, hetwelk de gedetailleerde informatiegegevens bevat van de inventaris van de bodemtoestand voor het voormelde perceel.

Het bodemattest bepaalt letterlijk hetgeen volgt :

“1. Identification de la parcelle

N° de parcelle 21013_B_0304_R_008_00

Adresse(s) Rue de l'Hôtel des Monnaies 139, 1060 Bruxelles

Classe de sensibilité Zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE 4 Parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement

SOUSCATEGORIE 4B Dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle fait actuellement l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée (4B).

OBLIGATIONS

Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement vu qu'une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle est actuellement en cours. Attention, certains faits générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

La parcelle étant polluée, un traitement est requis. Pour ce faire, tout titulaire de droits réels doit laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci. L'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement et sans conditions supplémentaires dans les cas suivants (art. 17§1):

- la personne qui aliène les droits réels n'est pas le titulaire de l'obligation de traitement de la pollution et n'a pas de lien financier, de contrôle ou de gérance avec celui-ci; le titulaire d'obligation de traitement de la pollution pour la parcelle objet de cette attestation du sol étant es titulaires de droits réels ;

- l'aliénation de droits réels concerne un lot dans une copropriété forcée telle que définie aux articles 577-3 et suivants du code civil, et soit le cédant du droit réel n'est pas le seul concerné par l'obligation de traitement, soit le lot cédé n'est pas en contact avec le sol ;

- l'aliénation de droits réels a lieu dans une procédure d'expropriation telle que visée à l'article 13/1.

Dans les autres cas, l'aliénation de droits réels ne peut avoir lieu que sous certaines conditions (pe. garantie financière, engagement...) qui doivent être remplies au préalable (art. 17§2 et suivants).

Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.

Pour plus de renseignements : <http://www.environnement.brussels/facilitateursol>.

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant Rubrique - Activité à risque – Année début – Année fin – Permis d'environnement connu par BE ?

M. GILLES ET MLE DE TEMMERMAN - 13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88 - Dépôts de liquides inflammables – 1938 – 1953 – NOVA-PROV05402/000031782

GILLES JULIEN – 13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88 - Dépôts de liquides inflammables – 1948 – 1978 – NOVA-PROV05402/000031779

*GARAGE CARPATE – 13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs
138 - Application pneumatique de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques) 88 -
Dépôts de liquides inflammables – 2007 – 2012 – NOVA-000283382/000668331.*

(on omet)

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude – Date de l'étude – Date de la déclaration de conformité – Conclusions

*Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00675/2011) – 22/11/2011 – 20/03/2012 – Légère
pollution sans risque détectée.*

*Traitement de durée limitée (SOL/00304/2021) – 02/09/2021 – Travaux de durée limitée
en cours*

4. Validité de l'attestation du sol Validité

*La validité de la présente attestation du sol dépend de l'évolution des études ainsi que
des travaux d'assainissement ou des mesures de gestion du risque et est d'un an maximum à
dater de sa délivrance.”*

De grondeigenaar verklaart dat hij over geen aanvullende informatie beschikt die de inhoud van de bodemattesten zou kunnen wijzigen en stelt vast, na kennis te hebben genomen van de lijst van de risicoactiviteiten in de zin van de Ordonnantie, dat geen enkele van deze risicoactiviteiten werden of worden uitgeoefend op de percelen voorwerp van huidige akte.

De verschijners verklaren een kopie van het bodemattest te hebben ontvangen.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

a. Beknopte beschrijving

De verschijners verklaren op de hoogte te zijn gebracht van de verplichting om bij de aanvraag van stedenbouwkundige inlichtingen een beknopte beschrijving te geven van het betrokken goed, zoals het werkelijk bestaat.

Om aan deze verplichting te voldoen, verklaart de grondeigenaar dat hij de genoemde beschrijving heeft opgesteld en dat de beschrijving overeenstemt met de werkelijkheid van het goed.

b. Brief van de gemeente

Overeenkomstig de artikelen 275 en 276/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (W.V.O.) heeft de notaris die optreedt als uitvoerder de gemeente Sint-Gillis, op basis van het formulier en de bijlagen vereist door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 maart 2018 met betrekking tot de stedenbouwkundige informatie, gevraagd om deze informatie die van toepassing is op het onroerend goed af te leveren.

Het antwoord van de gemeente Sint-Gillis, gedateerd 18 december 2021, vermeldt letterlijk het volgende

« (...)

**A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS
REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU
BIEN :**

1) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

** Au Plan régional d'affectation du sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 paru au Moniteur Belge du 14/06/2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 paru au Moniteur Belge du 29/11/2013,*

- Situé en zone d'habitation

- Situé en ZICHEE.

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal www.stgilles.brussels.

2) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

** les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), entre en vigueur le 5 juin 2004 ;*

** les prescriptions du PRAS précité ;*

** Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante :*

<https://caba.urban.brussels> :

CASBA :STG 01

Les prescriptions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, les prescriptions peuvent être consultées au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site www.stgilles.brussels.

3) En ce qui concerne une expropriation éventuelles qui porterait sur le bien :

/

4) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

/

5) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relative au bien :

** Le bien est inscrit sur la liste de l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier ;*

** L'immeuble date d'avant 1932 ;*

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

/

7) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

** A ce jour, le bien ne fait l'objet d'aucun plan d'alignement récent ;*

Les plan d'alignement historiques peuvent être consultés sur demande au service de l'urbanisme.

8) Autres renseignements :

** Afin de savoir dans quelles catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tours et Taxis, Avenue du Port 86c/3000, 1000 Bruxelles ou via son site : www.bruxellesenvironnement.be;*

** Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux et autres dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;*

** Le bien se situe dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine**;*

** En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;*

** En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;*

** En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;*

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

** Un permis d'urbanisme pour démolir un immeuble d'activité productive, construire un immeuble à 7 appartements avec 5 emplacements de parking (4 voitures et 1 moto) et une crèche pour 28 enfants, diviser une maison unifamiliale en 2 logements et réaménager le parc Coenen a été délivré le 04/05/2020;*

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (Commune ou Région).

2) En ce qui concerne :

** La destination urbanistique licite de ce bien : **équipement d'intérêt collectif et/ou de service public au rez-de-chaussée/rez-de-jardin (crèche), 2 logements par étage du 1^{er} au 3^{ème} étage, 1 logement au 4^{ème} étage, parking (4 voitures + 1 moto), local vélos et caves en sous-sol;***

** s'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements qui peuvent être considérés comme réguliers pour ce bien s'élève à 7 et sont répartis comme indiqué ci-dessus ;*

3) En ce qui concerne les constats d'infractions :

/

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

4) En ce qui concerne les arrêtés pris par le Bourgmestre :

** Un arrêté d'inhabitabilité a été pris en date du 21/12/2012 interdisant l'occupation de l'appartement du sous-sol. A ce jour, aucune visite du bâtiment n'a pu être réalisée, nous n'avons donc pas pu faire le point en ce qui concerne les travaux exigés.*

5) Observations complémentaires :

** Nous attirons votre attention sur le fait que l'immeuble pourrait être grevé d'infractions urbanistiques n'ayant pas encore fait l'objet d'un procès-verbal et que le présent renseignements ne constitue pas un titre urbanistique valable*

(...) ».

c. Onteigening - Monumenten/terreinen - Uitlegging/onbebouwde percelen

De grondeigenaar verklaart dat, voor zover hem bekend, het perceel niet is getroffen door onteigeningen of beschermingsmaatregelen krachtens de wetgeving inzake monumenten en terreinen, noch onderworpen is aan een rooilijn.

d. Bestaande situatie

De verschijners verklaren dat het terrein bestemd is voor de bouw van een gebouw met een kinderdagverblijf, 7 appartementen, 5 parkeerplaatsen en 6 kelders. Zij verklaren dat deze bestemming rechtmatig is en dat hierover geen geschil bestaat.

De partijen verklaren dat het goed het voorwerp uitmaakte van een stedenbouwkundige vergunning van 4 mei 2020 met referentie “13/PFD/1719004”.

De verschijningen verklaren dat het goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van enige andere vergunning die zou toelaten dat enige van de handelingen en werken waarnaar wordt verwezen in de toepasselijke gewestelijke wetgeving worden uitgevoerd of in stand gehouden op het goed en dat de Verschijningen er zich niet toe verbinden dat enige van de handelingen en werken waarnaar wordt verwezen in voornoemde wetgeving mogen worden uitgevoerd of in stand gehouden op het goed.

Geen enkele van de handelingen en werken bedoeld in artikel 98, §1, en 205/1 van het voornoemde Wetboek mogen worden uitgevoerd op het goed dat het voorwerp uitmaakt van de akte, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet werd verkregen of de voorafgaande stedenbouwkundige verklaring niet werd afgelegd.

e. Voorkooprecht

De verschijners verklaren dat het goed niet belast is met enige voorkooprecht of voorkeurrecht of conventioneel recht van wederinkoop.

De verschijners verklaren dat hen niet werd betekend dat het goed zou gelegen zijn in een perimeter vastgesteld door de Brusselse Regering waarin het vorkooprecht voorzien voor de Cobat zou van toepassing zijn.

f. Leegstaande, verwaarloosde of onafgewerkte gebouwen

De verkoper bevestigt dat hem geen enkele notificatie werd gestuurd door de gemeentelijke administratie dat het goed geheel of gedeeltelijk verlaten of onbewoond of onafgewerkt zou zijn.

g. Overstromingsgebieden

In uitvoering van artikel 129 § 1er en 4ème van de wet op de verzekeringscontracten van 4 april 2014, heeft de notaris bevestigd dat het goed gelegen is in een gebied met een kleine kans tot overstroming, zoals beschreven in het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, dat de risico's vastlegt.

Een mogelijk overstroombaar gebied is een mogelijks overstroombaar, maar zeer uitzonderlijk.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

In hun toekomstige hoedanigheid van bouwheren delegeren de mede-eigenaars hun taken en verplichtingen betreffende het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen, aan de syndicus van het gebouw.

Dit postinterventiedossier zal bewaard worden op het kantoor van de syndicus, waar hij gratis geconsulteerd zal mogen worden door iedere belanghebbende. De verplichting van overdracht van het postinterventiedossier aan de opvolgende eigenaars van de privatieve delen is beperkt tot de delen van het dossier die betrekking hebben op die privatieve delen.

**II. BOUW VAN EEN GEBOUWENCOMPLEX – STEDENBOUWKUNDIGE
VERGUNNING**

Volgend op deze uiteenzetting hebben de comparanten verklaard dat een gebouwencomplex bestaande uit een kinderdagverblijf, zeven appartementen, vier parkeerplaatsen voor auto's, een parkeerplaats voor een motor en zes kelders.

Het gebouw zal worden opgetrokken volgens de plannen van URBAN PLATFORM, op 17 januari 2020 en 10 maart 2022.

De stedenbouwkundige vergunning werd op 4 mei 2020 door de afgevaardigde van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest afgeleverd aan de MAATSCHAPPIJ VOOR ONTWIKKELING VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST. Een kopie hiervan blijft hieraan gehecht met de plannen.

Aangezien de werken onder leiding van citydev.brussels zullen worden uitgevoerd, zal naar deze laatste ook worden verwezen als "Bouwheer".

III. TOEBEDELING

De verschijners komen overeen dat de vijfduizend negenhonderd vijfenvijftig/tienduizendsten (5.955/10.000) onverdeelde aandelen van het terrein, toebehorend aan citydev.brussels, worden toegewezen aan de zeven appartementen, vijf parkeerplaatsen en zes kelders van het gebouw en de vierduizend vijfenveertig tienduizendsten (4.045/10.000) onverdeelde aandelen van het terrein, toebehorend aan de gemeente Sint-Gillis, worden toegewezen aan de kinderdagverblijf.

Bijgevolg zal citydev.brussels de volle eigenaar zijn van de zeven appartementen, vijf parkeerplaatsen en zes kelders van het gebouw, zoals hieronder beschreven in de statuten van mede-eigendom, en zal de gemeente Sint-Gillis de volle eigenaar zijn van het kinderdagverblijf, zoals hieronder beschreven in de statuten van mede-eigendom.

IV. STATUTEN

ALGEMEEN

De comparanten verklaren aan ondergetekende notarissen van huidige authentieke akte, dat ze zullen overgaan tot het vaststellen van de statuten van het gebouwencomplex, overeenkomstig artikel 3.84 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek.

Deze statuten bestaan enerzijds uit de *basisakte* van het complex, en anderzijds uit het *reglement van mede-eigendom* van de vereniging van mede-eigenaars van residentie « **RUE DE L'HOTEL DES MONNAIES 139** », alsook uit het reglement van inwendige orde.

Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door de comparanten uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 3.79 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek aangaande "Gedwongen mede-eigendom in het algemeen" en "Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen" in het bijzonder.

Onderhavige akte zal, overeenkomstig artikel 3.30 van het Burgerlijk Wetboek worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimonium Documentatie.

Ten gevolge van de statuten, vastgesteld bij huidige akte, zal het hierna beschreven complex bestaan uit enerzijds privatieve delen die de exclusieve eigendom zijn van één eigenaar of onverdeelde mede-eigenaars, en anderzijds uit gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars van het gebouwencomplex.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in fracties die, door de hierna vast te stellen breukdelen, verbonden worden aan de privatieve delen.

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elk privaat lot, met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemeenschappelijke delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodoende dat er vanaf heden afzonderlijk over beschikt kan worden, ten bezwarende of ten kosteloze titel, en dat ze vanaf heden afzonderlijk met zakelijke rechten kunnen bezwaard worden.

Bij vervreemding wordt ook het aandeel in de gemeenschappelijke delen overgedragen. Ook voor nieuwe eigenaars (herverkoop) gelden deze statuten.

Voor de tegenstelbaarheid van de statuten, alsook van het reglement van inwendige orde en de beslissingen van de algemene vergadering, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende wettelijke bepalingen (art. 3.93 BW).

DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN HET GEBOUWENCOMPLEX

De vereniging van mede-eigenaars van het gebouwencomplex heeft als naam « **VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE RUE DE L'HÔTEL DES MONNAIES 139 à SAINT-GILLES** », met zetel in het complex.

Overeenkomstig de wet, verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van de residentie op het bevoegd kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimonium Documentatie en vanaf de overdracht of de toekenning van minstens één kavel.

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

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

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VOORWAARDEN

I. De grondeigenaar verklaart dat er bij zijn weten geen bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden van toepassing zijn op het goed en dat hij er persoonlijke geen heeft toegekend, met uitzondering van hetgeen vermeld in de verdelingsakte verleden voor ondergetekende notaris op heden, voorafgaandelijk dezer, hierna letterlijk weergegeven :

« Le propriétaire foncier précise que l'acte de division précité reçu par le notaire Eric Thibaut de Maisières, prénommé, en date du 28 juin 2018 fait mention des conditions spéciales et servitudes suivantes, ci-après littéralement reproduites :

« Une servitude de passage perpétuelle et gratuite (piétons et véhicules légers) dénommée S1 et définie par les points L16 à L21 est constituée sur le fond de la partie de la parcelle dénommée LOT 2 au bénéfice de la partie de la parcelle dénommée LOT 1 au plan ci-annexé. L'entretien de ladite servitude sera à charge partagée des propriétaires des lots 1 et 2. »

(...)

Le propriétaire foncier déclare constituer sur le LOT UN, à titre perpétuel, au profit du LOT TROIS une servitude de passage, dont le tracé est marqué en vert hachuré au plan annexé aux présentes.

Le LOT TROIS est affecté en tant que zone accessible au public ; le LOT UN devra dès lors tolérer le passage piétonnier par le public piétonnier, ainsi que des véhicules nécessaires pour l'entretien de l'espace verte communale.

Cette voirie sera entretenue par le LOT TROIS, à ses frais ; l'entretien comprendra également le revêtement des murs, le plafond du passage, et en général de toute trace de l'utilisation publique du passage.

Il est cependant convenu que tous frais concernant la structure même des murs et plafond, ainsi que l'isolation sont à charge du LOT UN. »

II. citydev.brussels behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het eigendomsrecht van de private kavels die haar in het kader van deze akte werden gecreëerd en toegewezen, te splitsen, door naar eigen goeddunken de voorwaarden van deze splitsing te bepalen en vast te leggen, in het bijzonder wat de ondergrond en de erfpacht betreft, die door haar rechtsopvolgers, in welke hoedanigheid ook, moeten worden onderschreven en nageleefd.

Deze splitsing en de voorwaarden ervan zullen het voorwerp uitmaken van een notariële akte die deze akte zal aanvullen.

HOOFDSTUK 1. BASISAKTE

De volgende documenten zijn aan deze akte gehecht om één geheel te vormen:

- a) de bouwplannen van 17 januari 2020 en 10 maart 2020, goedgekeurd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;
- b) een kopie van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de gedelegeerd ambtenaar van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 4 mei 2020 onder het referentienummer 13/PFD/1719004, met bijlagen, waaronder de plannen
- c) een opmetings- en verkavelingsverslag opgesteld op 3 juni 2022 door TENSEN & HUON BVBA, bureau de topographie et d'expertises, gevestigd te 1080 Sint-Jans-Molenbeek, Leopold II-laan, vertegenwoordigd door mevrouw Kathy Mignon, géomètre-deskundige ingeschreven op de lijst van de Federale Raden onder het nummer GEO040631, overeenkomstig artikel 3.85 van het Burgerlijk Wetboek.

De plannen van het gebouw, opgesteld door hetzelfde bureau, zijn bij het voornoemde meet- en verkavelingsverslag gevoegd. Deze plannen zijn opgenomen in de database met afbakeningsplannen van de Administration Générale de la Documentation Patrimoniale onder referentienummer **21013/10403** en zijn sindsdien niet gewijzigd.

Indien nodig zullen er uitvoeringsplannen worden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de projecteigenaar, die zich ertoe verbindt deze te laten goedkeuren door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De verschijners verklaren dat de bouwwerken zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met de definitieve uitvoeringsplannen en dat de nummering, naamgeving en indeling beschreven in deze basisakte verwijzen naar deze uitvoeringsplannen.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de teksten van de basisakte en de plannen wordt voorrang gegeven aan de inhoud van de plannen (en in geval van tegenstrijdigheid tussen de plannen wordt voorrang gegeven aan de uitvoeringsplannen).

De afmetingen op de plannen zijn slechts indicatief.

De Bouwheer verbindt zich ertoe de voorwaarden opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning te respecteren.

SECTIE 1 – BESCHRIJVING VAN HET GEBOUWENCOMPLEX

Het op te richten gebouw omvattende een crèche, appartementen, kelders en parkeerplaatsen voor auto's, waaronder een voor een motor, zal worden opgetrokken worden te Sint-Gillis, Munthofstraat 139.

SECTIE 2 – BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Het eigendom, voorwerp van deze akte, bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen welke in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars en anderzijds uit private delen welke de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar of onverdeelde mede-eigenaars.

A. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex

Artikel 1 – Omschrijving van het begrip aandelen

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels aandelen verbonden in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag worden genomen dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Artikel 2 – Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

1. De voorschreven **grond**, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van zes are vijftig centiare (6a 55ca).

2. De **constructies** en alles wat niet beschreven staat als privaat onder het hierna vermelde punt b., en in het bijzonder hetgeen hierna volgt, namelijk :

IN DE KELDERVERDIEPING

Een gang, een liftschacht met een lift, een trappenhuis met een trap die van het souterrain naar de begane grond leidt, een ruimte voor de elektriciteits- en datameter, een ruimte voor de gas- en watermeter, een onderhoudsruimte, een vuilnisruimte, een ruimte voor fietsen/kinderwagens en een circulatie- en ventilatiesysteem voor de parkeergarage.

OP DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING

Een hal, een trappenhuis met een trap van de begane grond naar de eerste verdieping, een liftschacht, een parkeerhelling naar de kelder en een overdekte doorgang naar het park, aera.

OP DE EERSTE VERDIEPING

Een trappenhuis met een trap die leidt van de eerste naar de tweede verdieping, een gang en een liftschacht, aera.

OP DE TWEEDE VERDIEPING

Een trappenhuis met een trap van de tweede naar de derde verdieping, een gang en een liftschacht.

OP DE DERDE VERDIEPING

Een trappenhuis met de trap van de derde naar de vierde verdieping, een gang en een liftschacht.

OP DE VIERDE VERDIEPING

Een trappenhuis.

OP HET DAK

Het hele dak

B. Beschrijving van de privatieve kavels en eraan verbonden gemeenschappelijke delen

Artikel 1 – Omschrijving begrip kavels.

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

Artikel 2 – Onderdelen van privatieve kavels.

Elke privatieve kavel omvat de samenstellende delen van elk(e) woning, kinderdagverblijf, parking en kelder, met uitzondering van de gemene delen, en onder meer (niet limitatief):

- de vloerbekleding, de chape en isolatie ;
- de eventuele bekleding en zonnewering van de terrassen ;
- de inwendige scheidingswanden die geen steunmuren zijn of die geen deel uitmaken van een schede ;

- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gedeelten, de deuren binnen de kavels en de deuren van privatieve delen, de terrasdeuren, eventueel het glas in de privatieve deuren ;
- de vensters met name het raam, het glaswerk, eventueel het rolluik of het scherm ;
- alle binnenleidingen van appartementen, kinderdagverblijf, kelders in zoverre deze niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, de parlofooninstallatie, de videofooninstallatie binnen het appartement;
- de individuele sanitaire installaties, lavabo's, wasbak, wc, bad, douche, enzovoort ;
- de individuele keuken en keukentoestellingen ;
- de betegeling van muren, radiatoren, en voor zover aanwezig, de individuele brander of boilers en verwarmingsleidingen die zich in iedere privatieve kavel bevinden ;
- de binnen plafonnering, de binnen versiering van de privatieve kavels, kortom alles wat zich binnen in de privatieve kavels bevindt en tot hun uitsluitend gebruik dient, en bovendien, alles wat zich buiten de privatieve kavels bevindt maar tot hun uitsluitend gebruik dient (bijvoorbeeld: de privatieve leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, de bel aan de inkomdeur van het appartement of kinderdagverblijf, enzovoort)

Het privaat en exclusief genot van de **terrassen** is verbonden met het eigendomsrecht van het privaat deel aan hetwelk de terrassen werden toegekend, met als last om alle kosten van onderhoud of herstelling die voortvloeien uit het genot van die terrassen te dragen.

Alle kosten van onderhoud, herstelling en/of vervanging van de vloerbekleding van die terrassen zijn ten laste van het begunstigde privatieve deel. De andere kosten, zoals onder andere, de kosten verbonden aan de water/luchtdichtheid, alsook de kosten van onderhoud (met uitzondering van de schoonmaak), herstelling en/of vervanging van de leuningen en scheidingsmuren zijn een gemeenschappelijke kost.

De verschillende lagen die de water/luchtdichtheid van het terras garanderen, moeten gerespecteerd worden. Het is verboden om de water/luchtdichtheid te doorbreken of op de terrassen beplantingen aan te brengen die de water/luchtdichtheid kunnen beschadigen. Indien een eigenaar zelf verantwoordelijk is voor de schade aan de water/luchtdichtheid, zal hij de kosten ten laste nemen of kan de algemene vergadering de kosten bij hem recupereren.

Daarenboven zijn de terrassen belast, in het voordeel van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, met een erfdienstbaarheid van doorgang, om alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke of privatieve delen van het gebouw, die op geen andere manier toegankelijk zijn, te kunnen verrichten, alsook om de eigenaars van andere appartementen toe te staan te kunnen vluchten in geval van brand of ander gevaar in het gebouw.

Artikel 3 – Opsomming van de privatieve kavels

3.1. HET KINDERDAGVERBLIJF

Een kinderdagverblijf, bestaande uit :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op het niveau van de tuin: een gang, een liftschacht met een lift en een trappenhuis met een trap die leidt van het niveau van de tuin naar de begane grond, een garderobe, een garderobe met een douche, een activiteitenruimte, drie slaapzalen, een apart toilet, een onderhoudsruimte, een technische ruimte en een wasruimte;

- op de begane grond: een hal, een sas, een trappenhuis en een liftschacht, een gang, een activiteitenruimte, drie slaapzalen, een kleedruimte, een directiekantoor, een verpleegsterskamer, een vergaderruimte, een personeelskeuken, een apart toilet voor mensen met een beperkte mobiliteit, twee opslagruimten, een onderhoudsruimte, een vuilnisbakruimte;

b) in privaat genot:

- op de begane grond: een binnenplaats en een tuin.

- op de begane grond: een binnenplaats en een tuin.

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vierduizend vijfenveertig tienduizendsten (4.045/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de grond.

Gereserveerd Partitienummer: 21013 B 304V9 P0015

3.2. DE APPARTEMENTEN.

- **Het appartement “A.1.1.”** gelegen op de eerste verdieping, bestaande uit :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom.

Een inkomhal, een woon/eetkamer met keuken, een aparte WC, een wasplaats, een nachthal, drie slaapkamers, een badkamer met WC, een douchekamer;

b) in privaatief genot :

een terras en fietsenstallingen 1, 2 en 3;

c) in mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom :

achthonderdachtenvijftig tienduizendsten (858/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke gedeelten inclusief de grond.

Gereserveerd partitienummer: 21013 B 304V9 P0002

- **Het Appartement “A.1.2”** gelegen op de eerste verdieping, bestaande uit :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Een inkomhal, een woon/eetkamer met keuken, een aparte WC, een wasplaats, een nachthal, drie slaapkamers, een badkamer met WC en een douchekamer;

b) in privaatief genot:

een terras en fietsenstallingen 4, 5 en 6.

c) in mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom :

achthonderddrieënnegentig tienduizendsten (883/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de grond.

Gereserveerd partitienummer: 21013 B 304V9 P0003

- **Het appartement “A.2.1”** gelegen op de tweede verdieping, bestaande uit

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, woon/eetkamer met keuken, aparte WC, wasplaats, twee slaapkamers, badkamer met WC.

b) in privaatief genot:

een terras en fietsenstallingen 7 en 8.

c) in mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom :

zevenhonderdachtentienduizendsten (718/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen inclusief de grond.

Gereserveerd partitienummer: 21013 B 304V9 P0004

- **Het Appartement “A.2.2”** op de tweede verdieping, bestaande uit :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Een inkomhal, een woon-eetkamer met keuken, een aparte WC, een wasplaats, twee slaapkamers, een badkamer met WC, en 7 fotovoltaïsche panelen op het dak.

b) in privaatief genot:

een terras, fietsenstallingen 9 en 10 en het gedeelte van het dak waarop zich 7 fotovoltaïsche panelen bevinden.

c) in mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom :

zevenhonderdachtentachtig tienduizendsten (788/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen inclusief de grond.

Gereserveerd partitienummer: 21013 B 304V9 P0005

- **Het Appartement “A.3.1”** op de derde verdieping, bestaande uit :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, woon/eetkamer met keuken, afzonderlijke WC, wasplaats, twee slaapkamers, badkamer met WC, en 7 fotovoltaïsche panelen op het dak.

b) in privaatief genot:

Een terras, fietsenstallingen 11 en 12 en het gedeelte van het dak waarop zich 7 fotovoltaïsche panelen bevinden.

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

zevenhonderd zeventien tienduizendsten (717/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gereserveerd partitienummer: 21013 B 304V9 P0006

- **Het Appartement "A.3.2"** op de derde verdieping, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, woon/eetkamer met keuken, afzonderlijke WC, wasplaats, twee slaapkamers, badkamer met WC.

b) in privaatief genot:

Een terras en fietsparkeerplaatsen 13 en 14.

c) in mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom :

zevenhonderd éénendertig tienduizendsten (731/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, inclusief de grond.

Gereserveerd partitienummer: 21013 B 304V9 P0007

- **Het appartement "A.4.1"** op de vierde verdieping bestaande uit :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Een inkomhal, een woon-eetkamer met keuken, een aparte WC met sas, een wasplaats, twee slaapkamers, een douchekamer, een slaapkamer met badkamer en WC, een liftschacht, en 13 fotovoltaïsche panelen op het dak.

b) in privaatief genot:

Een terras, fietsenstallingen 15, 16 en 17 en het gedeelte van het dak waarop zich 13 fotovoltaïsche panelen bevinden.

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

negenhonderd eenenzeventig tienduizendsten (971/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gereserveerd partitienummer: 21013 B 304V9 P0008

3.3. DE PARKEERPLAATSEN

- **Parkeerplaats "P1", in de kelderverdieping, bestaande uit :**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Een parkeerplaats aangeduid op de grond met verf.

b) in mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom :

zevenenveertig tienduizendsten (47/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond.

Gereserveerd partitienummer: 21013 B 304V9 P0017

- **Parkeerplaats "P2", in de kelderverdieping, bestaande uit :**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Een parkeerplaats aangeduid op de grond met verf.

b) in mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom :

zevenenveertig tienduizendsten (47/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond.

Gereserveerd partitienummer: 21013 B 304V9 P0018

- **Parkeerplaats "P3", in de kelderverdieping, bestaande uit :**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Een parkeerplaats aangeduid op de grond met verf.

b) in mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom :

zevenenveertig tienduizendsten (47/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond.

Gereserveerd partitienummer: 21013 B 304V9 P0019

- Parkeerplaats "P4", in de kelderverdieping, bestaande uit :

a) i in privatieve en uitsluitende eigendom:

Een parkeerplaats aangeduid op de grond met verf.

b) in mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom :

zevenenveertig tienduizendsten (47/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond.

Gereserveerd partitienummer: 21013 B 304V9 P0020

- De parkeerplaats "M1", bestaande uit :

a) in privatieve en exclusieve delen.

Een parkeerplaats die op de grond is aangeduid met verf.

b) in mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom :

elf tienduizendsten (11/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond.

Gereserveerd partitienummer: 21013 B 304V9 P0016

3.4. DE KELDERS

- Kelder "C1", in de kelderverdieping, bestaande uit :

a) in privé en exclusief gedeelte.

De kelder zelf met haar deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom :

vijftien tienduizendsten (15/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen inclusief de grond.

Gereserveerd partitienummer: 21013 B 304V9 P0009

- Kelder "C2", in de kelderverdieping, bestaande uit:

a) in privatieve en exclusieve delen.

De kelder zelf met haar deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom :

vijftien tienduizendsten (15/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond.

Gereserveerd partitienummer: 21013 B 304V9 P0010

- Kelder "C3", in de kelder, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve delen.

De kelder zelf met haar deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom :

vijftien tienduizendsten (15/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond.

Gereserveerd partitienummer: 21013 B 304V9 P0011

- Kelder "C4", in de kelder, bestaande uit:

a) in private en exclusieve delen.

De kelder zelf met haar deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom :

vijftien tienduizendsten (15/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond.

Gereserveerd partitienummer: 21013 B 304V9 P0012

- Kelder “C5”, in de kelder, bestaande uit :

a) in private en exclusieve delen.

De kelder zelf met haar deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom :

vijftien tienduizendsten (15/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond.

Gereserveerd partitienummer: 21013 B 304V9 P0013

- Kelder “C6”, in de kelder, bestaande uit:

a) in private en exclusieve delen.

De kelder zelf met haar deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom :

vijftien tienduizendsten (15/10.000) onverdeeld in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond.

Gereserveerd partitienummer: 21013 B 304V9 P0014

Opmerking betreffende kelders:

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat elk appartement onlosmakelijk verbonden is met een kelder als volgt:

- kelder C.1 is gekoppeld aan flat A.1.1
- kelder C.2 is gekoppeld aan flat A.1.2
- kelder C.3 is gekoppeld aan flat A.2.1
- kelder C.4 is gekoppeld aan flat A.2.2
- kelder C.5 is gekoppeld aan flat A.3.1
- kelder C.6 is gekoppeld aan flat A.3.2

SECTIE 3 – WIJZIGINGEN

1. Voor de eerste overdracht van een private kavel

De comparant verklaart zich exclusief het recht voor te behouden om de statuten van mede-eigendom of het reglement van interne orde te wijzigen voor de eerste verkoop van een private kavel.

2. Voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht, tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen, wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover dit door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun private gedeelte raakt en de verplichtingen van een of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt. De partijen die de oorspronkelijke statuten getekend hebben, dragen de kosten voor deze wijziging. Deze partijen sturen per aangetekend schrijven naar alle andere mede-eigenaars een ontwerp van wijzigende statuten, minstens twee maanden voor het verlijden van de akte van wijziging, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk worden vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten moet een mede-eigenaar zich tegen de voorgenomen wijziging verzetten binnen de twee maanden volgend op de ontvangst van deze zending, door middel van een aangetekend schrijven aan de betrokken notaris en, in voorkomend gevallen, in rechte treden. Hier wordt gepreciseerd dat deze partijen zich zullen moeten laten bijstaan, op hun kosten, door een ingenieur of een architect, die voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars zal handelen.

3. Andere gevallen

Na de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen of wegens alle andere oorzaken dan deze die in het punt 2) hiervoor vermeld worden, zal de comparant het akkoord moeten

verkrijgen van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, die met de vereiste meerderheid beslist.

De syndicus zal de vereniging van mede-eigenaars geldig kunnen vertegenwoordigen teneinde de beslissing van de algemene vergadering uit te voeren, zonder dat hij ten opzichte van de bevoegde ambtenaar het bewijs van zijn volmacht moet leveren.

SECTIE 4 - VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

De juridische verdeling van het domein in privatieve loten creëert erfdiensbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende privatieve loten en tussen de gemeenschappelijke delen die zijn opgericht.

Deze erfdiensbaarheden vloeien voort uit de aard en de verdeling van het complex of vinden hun grondslag in de bestemming van de goede huisvader voorzien in de artikels 3.119 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en in de plannen van de landmeter-expert.

Dit geldt meer bepaald voor:

- de uitzichten die zouden bestaan van de ene kavel op de andere;
- de doorgangen van de ene kavel op de andere van leidingen, buizen en afvloeiingen van allerlei aard (regenwater, afvalwater, gas, elektriciteit, telefoon), zowel in de grond, ondergrond als bovengronds en ;
- en meer algemeen alle erfdiensbaarheden en gemeenschappen die blijken uit de aard der werken en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

De mede-eigenaars die een zakelijk recht op het gebouw bezitten, worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de bovenstaande bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn (en voor zover er niet van wordt afgeweken door deze akte) en betrekking hebben op het onroerend goed, zonder tussenkomst van de comparant of verhaal op hem.

SECTIE 5 – BEREKENINGSWIJZE VAN DE QUOTITEITEN IN DE GEMENE DELEN VAN DE MEDE-EIGENDOM

De quotiteiten in de gemene delen die verbonden zijn aan elke privé-entiteit worden vastgelegd in punt B in de tweede sectie van het eerste hoofdstuk van onderhavige akte, overeenkomstig voornoemd rapport, opgemaakt in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek door “bureau de Topographie et d’Expertises TENSEN & HUON”, vertegenwoordigd door Mevrouw Kathy Mignon, te Sint-Jans-Molenbeek, Léopold II laan 166, waarin rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die is vastgelegd in functie van de netto vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve gedeelte. Om deze waarde te bepalen, zonder dat er met name rekening moet gehouden worden met de materialen die worden gebruikt voor de afwerking of de verfraaiing van de goederen of de wijzigingen die zijn gebeurd in de onmiddellijke omgeving van het pand, zal er moeten verwezen worden naar de waarde van een goed dat zodanig is uitgerust dat het een normale woning of een normale handelsruimte kan verzekeren (intrinsieke waarde).

Er wordt formeel bepaald dat, ongeacht de latere veranderingen die de respectieve waarden van de appartementen of andere lokalen ondergaan, met name ten gevolge van wijzigingen of verbouwingen of ten gevolge van alle mogelijke andere omstandigheden, de opsplitsing van de duizendsten zoals vastgesteld door de basisakte, enkel kan gewijzigd worden via een beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars van de betreffende residentie genomen met eenparigheid van stemmen, onder voorbehoud van wat vermeld wordt in artikel 3.88 §3, tweede alinea.

De nieuwe verdeling van de duizendsten onder de gewijzigde delen zal vastgelegd worden door een notaris die door de algemene vergadering met een absolute meerderheid is gekozen.

Elke mede-eigenaar beschikt over het recht om aan de Vrederechter te vragen om de volgende zaken te corrigeren:

1° de verdeling van de quotiteiten in de gemene delen, als deze verdeling onjuist is berekend of als ze onjuist is geworden ten gevolge van wijzigingen die zijn aangebracht aan het pand;

2° de wijze van verdeling van de lasten als deze hem een echt nadeel bezorgt, evenals de berekening daarvan als deze onjuist is of als deze onjuist is geworden ten gevolge van wijzigingen die zijn aangebracht aan het pand.

Deze intrinsieke waarde staat los van de verkoopprijs van de kavels. Ze wordt vastgelegd op grond van alinea's 1 en 2 van onderhavig artikel.

Onverminderd wat hierna zal worden bepaald met betrekking tot de lasten, zal er geen enkele vergoeding verschuldigd zijn of moeten betaald worden in geval van wijziging van de verdeling van de quotiteiten van mede-eigendom.

HOOFDSTUK 2. ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

SECTIE 1 – RECHTEN EN Plichten VAN DE MEDE-EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Vooreerst wordt de nadruk gelegd op het feit dat elke mede-eigenaar geacht wordt alle privatieve en gemene delen van het voormelde complex te onderhouden als een goede huisvader, de "bonus pater familias".

A. Privatieve delen

Iedere eigenaar zal over de kavel, die hem uitsluitend toebehoort, genieten en beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens hetgeen hierna wordt bedongen, en dan nog zonder de rechten van de andere mede-eigenaars te schaden noch iets te verrichten dat de stevigheid van de gebouwen in gevaar kan brengen..

Ieder eigenaar mag naar zijn goedgevoelen de inwendige verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen, voor zover desgevallend de nodige vergunningen bekomen worden.

Verdeling - vereniging.

Het is aan de eigenaars van privatieve kavels verboden deze in meerdere privatieve kavels te verdelen of volledig of gedeeltelijk samen te voegen, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en volgens de regels in geval van wijziging van de aandelen in de gemene delen.

Het is aan de mede-eigenaar van twee privatieve kavels, waarvan het ene boven het andere gelegen is en die elkaar met de vloer en het plafond raken, verboden deze tot één enkele privatieve kavel samen te voegen, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en volgens de regels in geval van wijziging van de aandelen in de gemene delen.

Deze verbouwing mag enkel gebeuren in zover zij volgens de regels van de kunst wordt uitgevoerd en de rechten van de anderen respecteert, zowel wat de privatieve als de gemene delen betreft.

In dat geval zijn de toelating en het toezicht door een door de syndicus aangestelde architect of ingenieur vereist, op kosten van de mede-eigenaar die deze samenvoeging wenst uit te voeren.

Na de twee privatieve kavels te hebben samengevoegd is het vervolgens toegelaten deze opnieuw te verdelen, onder dezelfde voorwaarden als deze voorzien voor de samenvoeging van de kavels.

Wat betreft deze paragraaf "verdeling – vereniging", wordt verduidelijkt dat gedurende de eerste twintig (20) jaar te rekenen vanaf de voorlopige oplevering voor een aankoop op plan of te rekenen vanaf de ondertekening van de authentieke akte wanneer

de voorlopige oplevering reeds heeft plaatsgevonden, het verboden is om de inwendige verdeling van de privatieve kavels te wijzigen.

Werken aan privatieve kavels.

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

Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel nalaat hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of 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. De kosten hiervan worden uitgesplitst : de kosten m.b.t. het gedeelte van de werken dat slaat op de gemeenschappelijke delen komt voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars ; het saldo komt ten laste van de individuele mede-eigenaar die weigerde de noodzakelijke werken uit te voeren.

Privatieve leidingen mogen niet worden geïnstalleerd in de gemeenschappelijke delen, behoudens toestemming van de algemene vergadering en voor zover de harmonie van het gebouw wordt gerespecteerd.

Bestemming.

De appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning, met uitsluiting van alle commerciële uitbating, onder voorbehoud van hetgeen hierna wordt vermeld in het reglement van inwendige orde.

Het kinderdagverblijf is bestemd tot de voormelde bestemming, maar zou kunnen bestemd worden voor elke andere commerciële of professionele uitbating, voor zover de nodige vergunningen werden bekomen van de bevoegde overheden.

Toezicht.

Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, de beslissingen van de algemene vergadering en het reglement van inwendige orde, moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang verlenen tot hun kavel, mits voorafgaande afspraak, zonder dat dit aanleiding geeft tot enig recht op een vergoeding.

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

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

Harmonie

Niets wat betreft de stijl en harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om zaken die privaat toebehoren aan privatieve kavels, mag worden gewijzigd zonder een beslissing van de algemene vergadering genomen bij twee derden meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en, indien het gaat om de architectuur van de voorgevels, mits het akkoord van een architect aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars beslissend met de absolute meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars of, in geval van dringendheid, door de syndicus.

Werkzaamheden met betrekking tot privé-eigendom, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw beïnvloedt, moeten door elke eigenaar tijdig worden uitgevoerd, op zodanige wijze dat het gebouw in goede staat van onderhoud verkeert.

Als de bewoners gordijnen, jaloezieën, markiezen of zonneschermen voor de ramen willen installeren, moeten deze van een model en kleur zijn die door de algemene vergadering worden bepaald met een tweederde meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Draperieën en gordijnen in neutrale kleuren (wit, beige, grijs) zijn echter toegestaan voor de binnenramen.

De mede-eigenaars en/of bewoners van de gesubsidieerde appartementen mogen geen borden, reclame, meubilair, linnengoed of andere voorwerpen plaatsen op de ramen, gevels of balkons.

De mede-eigenaars en/of gebruikers van het kinderdagverblijf mogen geen borden, reclame, meubilair, linnengoed of welk ander voorwerp dan ook plaatsen op de ramen, gevels of balkons, met uitzondering van reclame en borden met betrekking tot haar activiteit, op voorwaarde dat, indien van toepassing, de nodige vergunningen werden verkregen van de bevoegde autoriteiten.

De vervanging van privéramen, raamdeuren, kozijnen en ruiten, luiken en blinden zijn privékosten voor elke privé-kavel.

Echter, om ervoor te zorgen dat het gebouw in perfecte harmonie is :

- schilderwerken aan ramen, openslaande deuren en raamkozijnen worden betaald door de mede-eigendom en vormen dus een gemeenschappelijke uitgave.

Dergelijke werkzaamheden worden echter niet uitgevoerd op ramen, openslaande deuren of raamkozijnen van een privé-kavel die op kosten van de betrokken mede-eigenaar zijn geschilderd in de twee jaar voorafgaand aan de beslissing van de algemene vergadering. Hetzelfde geldt als de kozijnen zijn vervangen door kozijnen van een materiaal dat niet hoeft te worden geschilderd, onverminderd eventuele administratieve toestemmingen. In dergelijke gevallen hoeft de betrokken mede-eigenaar niet bij te dragen in de kosten.

- de stijl van de ramen, openslaande deuren en kozijnen, evenals de kleur van de verf, mogen alleen worden gewijzigd met instemming van de algemene vergadering, die beslist met een meerderheid van twee derde van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

B. Gemeenschappelijke delen

Algemeen

Gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten

De eigenaars moeten de gemeenschappelijke delen gebruiken volgens de normale bestemming en in de mate die strookt met de rechten van de andere mede-eigenaars.

De gemeenschappelijke delen, zoals inkomhallen, overlopen, trappen, gangen, doorgangen, ... moeten ten allen tijde vrij toegankelijk blijven. Het is verboden in deze gemene delen kinderwagens, paraplu's, matten, fietsen of andere privaatieve voorwerpen te plaatsen.

Gebruik van de traphal/lift

De verhuizingen, het inrichten en al het ander transport van goederen en/of personen langs de traphal/lift, dienen te gebeuren met de zorg en het respect dat men kan verwachten van een goede huisvader, teneinde de gemeenschappelijke delen niet aan te tasten of te beschadigen, met inbegrip van de traphal en de lift.

Elke beschadiging door hun toedoen veroorzaakt aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zal in rekening worden gebracht aan de mede-eigenaar die het transport heeft laten uitvoeren.

Wijziging van de gemeenschappelijke gedeelten - onderhoud

De gemeenschappelijke gedeelten en de elementen die verband houden met het uitzicht, de aanleg of de schikking van het complex zullen slechts kunnen veranderd worden na beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars, met de meerderheid van het totaal

aantal stemmen verbonden aan het complex en onder toezicht van de architect van het complex, deze aangeduid door de Bouwheer of nadien door de algemene vergadering van de vereniging, en de syndicus van de vereniging, mits goedkeuring van de Bouwheer zolang hij mede-eigenaar is.

Bovendien zullen de ingangseuren van bijzondere lokalen of woonvertrekken, de vensters, de leuning van de terrassen en zichtschermen, alle van op de straat, de oprijlaan en het plein zichtbare delen, hierin begrepen de schildering, en in het algemeen alles wat bijdraagt tot het fraai uitzicht van het complex, slechts kunnen gewijzigd worden in de bij vorig alinea voorziene voorwaarden. Het geheel zal in goede staat moeten onderhouden worden.

Veiligheid

De gebruikers dienen zich te schikken naar de politiereglementen met betrekking tot het gebruik of het stallen van gevaarlijke of ongezonde waren of apparaten. In het appartementencomplex mogen geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten worden opgeslagen.

Daken

Niemand mag van de daken, in zoverre het geen terrassen betreft, gebruik maken zonder de voorafgaande en schriftelijke toelating van de Bouwheer zolang hij nog mede-eigenaar is en daarna van de algemene vergadering der mede-eigenaars van de vereniging.

Er zal en mag op het dak geen antenne geplaatst worden, behoudens schriftelijke toestemming van de Bouwheer, zolang hij mede-eigenaar is, en nadien mits toestemming van de algemene vergadering van de vereniging, en mits desgevallend vergunning.

Er wordt bij deze bovendien in voordeel van al wie het behoort en lastens al de terrassen en terrassen die zich in voorkomend geval op het dak zouden bevinden, een erfdiensbaarheid van overgang gevestigd, teneinde het mogelijk te maken herstellingen en onderhoud van gemene delen uit te voeren via deze terrassen, op de meest gemakkelijke en economische manier.

Zonnepanelen

Er worden fotovoltaïsche panelen geïnstalleerd op de daken van de gebouwen en deze panelen zijn privé-eigendom van bepaalde privé-kavels (kavels 2.2, 3.1 en 4.1), die de bijbehorende kosten dragen (elk voor hun eigen privépanelen).

Kabels, leidingen, uitrusting

In het geval voorzien in artikel 3.82 §1 van het Burgerlijk Wetboek, staat het elke mede-eigenaar vrij om de gemeenschappelijke eigendom op eigen kosten te wijzigen, op voorwaarde dat hij de bestemming ervan niet wijzigt en geen afbreuk doet aan de rechten van andere mede-eigenaars.

In het geval voorzien in artikel 3.82 §2 van het Burgerlijk Wetboek, hebben de individuele mede-eigenaars en de erkende exploitanten van openbare nutsvoorzieningen het wettelijke recht om kosteloos kabels, leidingen en bijbehorende uitrusting in of op de gemeenschappelijke delen te installeren, te onderhouden of te herstellen, voor zover deze werken tot doel hebben de infrastructuur op het gebied van energie, water of telecommunicatie voor de eigenaar(s) en gebruikers van de betrokken privaatieve ruimten te optimaliseren en voor zover de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars de financiële kosten niet dienen te dragen. De persoon die deze infrastructuur voor eigen rekening heeft geïnstalleerd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemeenschappelijke ruimten bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de exploitant, ten minste twee maanden voor de aanvang van de werken, per aangetekende brief en indien mogelijk een kopie per e-mail, aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste, met

vermelding van het adres van de afzender, een beschrijving van de geplande werken en het bewijs van de optimalisatie van de geplande infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om de werkzaamheden, die meestal bedoeld zijn om de energie-, water- of telecommunicatie-infrastructuur te optimaliseren, zelf uit te voeren. In dat geval brengen zij de andere mede-eigenaars en de exploitant op de hoogte van hun intenties zoals aangegeven in artikel 3.82 §2 van het Burgerlijk Wetboek. De werkzaamheden die door de mede-eigenaar of de vereniging van mede-eigenaars worden uitgevoerd, moeten dan beginnen binnen zes maanden na ontvangst van de aangetekende brief waarnaar in deze paragraaf wordt verwezen.

Op straffe van verval kunnen de mede-eigenaars of desgevallend de vereniging van mede-eigenaars binnen de twee maanden na ontvangst van de aangetekende brief per aangetekende brief verzet aantekenen tegen de geplande werken bij de afzender, op grond van een rechtmatig belang. Er is sprake van een rechtmatig belang in de volgende situaties:

- Dergelijke infrastructuur bestaat reeds in de relevante gemeenschappelijke delen van het gebouw, of ;
- De infrastructuur of de werken om deze aan te leggen veroorzaken aanzienlijke schade aan het uitzicht van het gebouw of de gemeenschappelijke delen, aan het gebruik van de gemeenschappelijke delen, aan de hygiëne of aan de veiligheid, of ;
- De geplande werken de infrastructuur niet optimaliseren of de geplande werken de financiële lasten voor andere mede-eigenaars of gebruikers verhogen.

Degene die deze infrastructuur aanbrengt, onderhoudt of herstelt, verbindt zich ertoe de werken uit te voeren op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de bewoners en te dien einde te goeder trouw overleg te plegen met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem. De mede-eigenaars, bewoners of, indien er een syndicus is, deze laatste kan te allen tijde toezicht houden op de werken en er informatie over vragen aan de betrokken mede-eigenaar of beheerder van het openbaar nut.

Indien de werken betrekking hebben op het doorboren van grote muren of scheidingsmuren of op het wijzigen van het gewapend betonnen geraamte, mogen ze enkel worden uitgevoerd onder toezicht van een architect, een ingenieur of, bij hun afwezigheid, een andere technicus aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De erelonen verschuldigd aan de architect, ingenieur of technicus, evenals alle andere kosten, zijn ten laste van de partij die de werken laat uitvoeren.

SECTIE 2 – CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE LASTEN

Artikel 1. - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten

De gemeenschappelijke lasten zijn verdeeld in:

1° algemene gemeenschappelijke lasten die voor rekening zijn van alle mede-eigenaars in verhouding tot de aandelen die zij bezitten in de gemene delen, met uitzondering van de bezoldiging van de syndicus, die in functie van het aantal privatieve kavels verdeeld zal worden; van deze bezoldiging zal evenwel eerst deze verschuldigd voor de kelders en garages, die in functie van hun aandelen verdeeld zal worden, globaal afgetrokken worden;

2° bijzondere gemeenschappelijke lasten die voor rekening zijn van bepaalde mede-eigenaars in verhouding tot het nut voor elke kavel of dienst die een gemeen deel vormt dat aanleiding geeft tot die lasten.

Worden beschouwd **als algemene gemeenschappelijke lasten**: alles kosten en lasten die niet beschouwd worden als bijzondere lasten.

Elke mede-eigenaar draagt bij aan deze algemene gemeenschappelijke lasten in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Deze aandelen van de gemeenschappelijke lasten kunnen enkel gewijzigd worden mits akkoord van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Worden beschouwd **als bijzondere gemeenschappelijke lasten**: de volgende uitgaven en lasten:

- De kosten van de stookruimte voor het kinderdagverblijf zijn voor rekening van de eigenaar van het kinderdagverblijf.

Onderhouds-, reparatie- en renovatiekosten met betrekking tot de tuinen, binnenplaatsen en terrassen zijn voor rekening van de eigenaar/bewoner van de kavel die hier het exclusieve privégebruik van heeft.

- Alle onderhouds-, renovatie- en herstellingskosten van trappenhuizen en liften worden gedragen door de eigenaars/bewoners van de appartementens en parkings, elk in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

- Alle onderhouds-, renovatie- en herstellingskosten van de toegang tot de parking, de inkomhal van het woongedeelte en de in het geheel aangeduide gemeenschappelijke ruimtes in de kelder (met uitzondering van de tellerlokalen) zullen ten laste zijn van de eigenaars/bewoners van de appartementen en parkeerplaatsen, aangezien zij er exclusief gebruik van zullen maken, en in het bijzonder elk in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke ruimtes.

Voor deze lasten nemen enkel deze mede-eigenaars deel aan de stemming, op voorwaarde dat deze beslissingen geen afbreuk doen aan het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom. Ieder van hen neemt aan de stemming deel met een aantal stemmen dat evenredig is met zijn aandeel in voornoemde lasten. De beslissingen worden voorbereid door een bijzondere algemene vergadering, waarvan sprake in het reglement van interne orde.

Artikel 2. - Verwarming

Elke privatieve kavel beschikt over een individuele verwarmingsketel die voor zijn verwarming bestemd is; de kosten die daaruit voortvloeien zijn uitsluitend ten laste van zijn eigenaar of bewoner.

Het kinderdagverblijf heeft een eigen verwarmingsketel en zal instaan voor de kosten ervan.

Artikel 3. - Water

Elke eigenaar neemt individueel een abonnement op de waterdienst voor zijn privé-eenheid of verlengt dit, tenzij het water wordt geleverd door middel van een doorlooppeter.

Indien van toepassing stuurt de syndicus de Waterafdeling een lijst van de privatieve loten die in de loop van het jaar zijn verkocht of overgedragen, met vermelding van de identiteit en het adres van de nieuwe eigenaren.

Het waterverbruik voor gemeenschappelijk gebruik en voor verbruik dat niet vernoemd wordt in de eerste alinea, wordt door een specifieke meter gemeten.

De kosten van dit verbruik en van de huur van de meter worden verdeeld tussen de eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, behalve indien de syndicus doorlooppeters zou installeren, waarvan het verbruik aan de effectieve verbruikers zou aangerekend worden

Dit artikel is alleen van toepassing op waterverbruik dat niet wordt gedekt door het regenwatersysteem of het systeem voor de terugwinning van grijs water.

Artikel 4. - Gas - Elektriciteit

Het totale door de gemeenschappelijke meters geregistreerde verbruik, alsook de huur van deze meters, vormen een gemeenschappelijke last die verdeeld zal worden naar verhouding van de aandelen die elke eigenaar in de gemene delen bezit.

Elke privaatieve kavel is uitgerust met een meter die de door de bewoners verbruikte hoeveelheid elektriciteit registreert.

De huur van de meters en de desbetreffende verbruikskosten worden uitsluitend en volledig door deze eigenaars of bewoners gedragen.

Artikel 5. - Belastingen

Tenzij de belastingen betreffende het gebouw door de administratieve overheid rechtstreeks gevestigd worden op elk privé-eigendom, zullen deze belastingen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het gebouw.

Artikel 6. - Lasten – of verhoging van de lasten – te wijten aan het toedoen van een mede-eigenaar

Het schilderen van de buitenkant van de portaaldeuren is een gemeenschappelijke last. Maar de kosten die voortvloeien uit de herstelling van een beschadiging veroorzaakt door de bewoner zijn te zijnen laste of, bij gebrek aan betaling, ten laste van de eigenaar van de betrokken privaatieve kavel.

Zo ook moeten de kosten die door de mede-eigendom zouden zijn opgelopen voor de terrassen en balkons van een privaatieve kavel terugbetaald worden door de betrokken eigenaar indien het vaststaat dat de veroorzaakte schade aan zijn toedoen te wijten is.

Ingeval een mede-eigenaar of zijn huurder of bewoner de lasten van mede-eigendom zou verhogen door zijn toedoen, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Artikel 7. - Ontvangsten ten voordele van de gemene delen

Indien er ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van de gemene delen, zullen zij verworven zijn voor de vereniging van mede-eigenaars, die over de bestemming ervan zal beslissen.

Artikel 8. - Wijziging van de verdeling van de lasten

De algemene vergadering beslissend met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan beslissen de verdeling van de gemeenschappelijke lasten te wijzigen.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze hem persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist geworden is ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Indien de nieuwe verdeling gevolgen heeft die de datum van de beslissing van de algemene vergadering of van het in kracht van gewijsde gegane vonnis voorafgaan, zal de syndicus, binnen de maand die daarop volgt, een nieuwe afrekening moeten opmaken, zonder dat deze afrekening verder dan vijf jaar in de tijd kan teruggaan.

Deze afrekening zal met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars moeten worden goedgekeurd door de algemene vergadering bijeengeroepen door toedoen van de syndicus binnen de twee maanden volgend op die beslissing.

Deze afrekening zal de sommen bevatten die moeten terugbetaald worden aan iedere mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten naar beneden toe herzien werden, en deze die moeten betaald worden door elke mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten naar boven toe herzien werden.

Deze betalingen zullen zonder interest moeten gebeuren binnen de vijf maanden volgend op de algemene vergadering die deze afrekening heeft goedgekeurd.

De schuldvordering of schuld waarvan hiervoor sprake wordt beschouwd verjaard te zijn voor de periode die de vijf jaar vóór de beslissing van de algemene vergadering of het in kracht van gewijsde gegane vonnis, dat de wijziging van de verdeling van de algemene lasten uitspreekt, overtreft.

In geval van overdracht van een kavel zal de schuldvordering of de schuld waarvan hiervoor sprake *prorata temporis* ten goede komen of gedragen worden door de overdrager en de verkrijger. De datum waarmee rekening moet gehouden worden zal de dag zijn waarop de overdracht vaste datum kreeg.

Artikel 9. - Overdracht van een kavel

a) Verplichtingen die de overdracht van de eigendom van een kavel voorafgaan

In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar 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, waarvan hierna sprake;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de door het artikel 3.94 § 1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie;

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

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en de bedragen die in het geding zijn;

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.

De notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, stelt de partijen in kennis van het verzuim van de syndicus indien hij nalaat volledig of gedeeltelijk te antwoorden binnen de vijftien dagen na het verzoek.

b) Verplichtingen van de notaris die de ondertekening van de authentieke akte voorafgaan

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, is de instrumenterende notaris ertoe gehouden, bij aangetekende brief, de syndicus te verzoeken hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in het punt a) hiervoor bedoelde informatie:

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 betaling pas na die datum door de syndicus werd gevraagd;

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 de betaling heeft gevraagd;

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

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 de betaling heeft gevraagd.

Indien de nieuwe mede-eigenaar nog niet in het bezit is van de in punt *a)* van onderhavig artikel vermelde documenten en de onderhandse overeenkomst hun ontvangst door hem niet vermeldt, verzoekt de notaris de syndicus per aangetekende brief hem deze binnen de dertig dagen volgend op zijn verzoek te bezorgen.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek bedoeld in punt *b)* van onderhavig artikel, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

c) Verplichting tot de schuld – bij de ondertekening van de authentieke akte – Verdeling van de lasten

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in punt *b)* van onderhavig artikel onder de nummers 1°, 2°, 3° en 4° vermelde schulden; hij draagt de gewone lasten vanaf de dag waarop hij gebruik van de gemene delen kan maken.

Bij een overdracht van het eigendomsrecht is de nieuwe mede-eigenaar 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, als hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

Ingeval van overgang van de eigendom van een privaatieve 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 geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

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 gemene delen en de beheers- *en conciërgelasten;

2° het aandeel van de uittredende mede-eigenaar in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging, ongeacht een overeenkomst van de partijen betreffende de terugbetaling door de overnemer aan de overdrager van een bedrag dat gelijk is aan dat aandeel of aan een deel ervan.

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;

3° de schuldvorderingen ontstaan na de datum van de overgang van een kavel ingevolge een procedure ingesteld vóór deze datum behoren de vereniging van mede-eigenaars toe. De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist soeverein met absolute meerderheid over de bestemming ervan.

Voor de periodieke lasten die jaarlijks afgesloten worden, zal de afrekening forfaitair worden opgemaakt zowel ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars als tussen de partijen op basis van het vorig boekjaar.

d) Verplichtingen van de notaris na de ondertekening van de authentieke akte

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing onder levenden van de eigendom van een kavel of van verdeling onder levenden van het eigendomsrecht op een kavel, deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de authentieke akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel, de identiteit en het huidige, en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangesteld overeenkomstig het Artikel 3.87, § 1, alinea 2.

e) Kosten betreffende het meedelen van informatie

Alle kosten die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit het meedelen van de informatie bedoeld in de punten *a)*, *b)* en *d)* van huidig artikel zullen gedragen worden door de uittredende mede-eigenaar.

f) Achterstallen op lasten

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94, §§ 1 tot 3 vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de eerder ingeschreven bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een overdracht van schuldvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen, onder voorbehoud van het punt *g)* hierna.

g) Voorrecht

De vereniging van mede-eigenaars beschikt over een onroerend voorrecht op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit onroerend voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang in, zonder verplichting tot inschrijving, na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten.

De syndicus zal ervoor moeten zorgen dat de optredende notaris wordt ingelicht over alle bijgewerkte versies van de afrekening van de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde lasten.

Bij de overdracht van een kavel moet de syndicus alle verplichtingen vervullen die voortvloeien uit de artikelen 3.94 en 3.95 van het Burgerlijk Wetboek. Hij zal bovendien ofwel aan de uittredende mede-eigenaar, ofwel aan de optredende notaris, binnen drie dagen volgend op het verzoek, een attest moeten afleveren dat bevestigt dat alle door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn. Daaruit volgt dat de vereniging van mede-eigenaars zich niet meer zal kunnen beroepen op het onroerend voorrecht bedoeld in het artikel 27 7° van de hypotheekwet.

Wanneer de syndicus bij de overdracht van een kavel alle of een deel van zijn verplichtingen voortvloeiend uit de artikelen 3.94 en 3.95 van het Burgerlijk Wetboek en uit onderhavig reglement van mede-eigendom niet vervult, zal hij aansprakelijk worden gesteld voor de betaling van alle door de uittredende mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde achterstallen, onverminderd elk verhaal dat hij tegen de uittredende mede-eigenaar zou kunnen hebben. In dat geval zal de vereniging van mede-eigenaars over geen enkel recht beschikken dat de nieuwe mede-eigenaar zou kunnen schaden.

Artikel 10. - Werkkapitaal

Ter betaling van de lopende uitgaven van de mede-eigendom, zal iedere eigenaar van een privatieve kavel een provisie betalen gelijk aan de geschatte uitgaven over een periode van drie maanden in functie van het aantal aandelen dat hij bezit in de gemene delen van het gebouw.

De syndicus zorgt voor het opvragen van deze permanente provisie aan elke eigenaar van een privatieve kavel en vormt aldus het werkkapitaal voor het beheer van het gebouw.

Het bedrag van deze provisie wordt op basis van een evaluatie bepaald door de algemene vergadering en opgevraagd door de syndicus; het bedrag is opeisbaar ten laatste op de dag van de inbezitneming van elk privaatief element.

Het staat de comparant nochtans vrij het eerste voorschot voor de gemeenschappelijke lasten aan de koper van elke privatieve kavel te vragen bij de ondertekening van zijn authentieke koopakte.

Artikel 11. - Gewoon reservekapitaal - Bijzondere reservekapitalen

Ingeval van uitzonderlijke uitgaven, meer bepaald voor de uitvoering van belangrijke werken, zal de syndicus een aanvullende provisie kunnen vragen waarvan het bedrag bepaald wordt door de algemene vergadering met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Ingeval van bijzondere gemeenschappelijke lasten die uitsluitend door bepaalde mede-eigenaars verschuldigd zijn wegens het feit dat zij alleen het gebruik van bepaalde gemene delen hebben, wordt er een bijzonder reservekapitaal gevormd, bestemd voor de betaling van de bedragen die zij alleen verschuldigd zijn. Over de oproepen tot kapitaalbreng zal beslist worden door de bijzondere vergadering waarvan sprake in het reglement van interne orde, met volstreekte meerderheid van de betrokken mede-eigenaars.

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

Die bedragen, met inbegrip van het werkkapitaal, moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en afzonderlijke rekeningen voor de reservekapitalen; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

De algemene vergadering kan nadien beslissen over bijzondere schikkingen in verband met het beheer van dit reservekapitaal, onverminderd de aan de syndicus opgelegde wettelijke verplichtingen.

Artikel 12. – Hoofdelijkheid - Betaling van de gemeenschappelijke lasten

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten.

Onverminderd artikel 3.92, § 5, van het Burgerlijk Wetboek kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3.87, § 6 van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang het geval. De comparant sub 1, draagt evenwel niet bij in de kosten ten gevolge van een veroordeling van de vereniging.

De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

Alle mede-eigenaars moeten binnen de dertig dagen volgend op de datum van de betalingsuitnodiging de betaling van de gemeenschappelijke lasten aan de syndicus uitvoeren. Elke som die niet betaald is binnen een termijn van 30 dagen brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest op van 7% per jaar tot aan de volledige betaling, onverminderd de opeisbaarheid van alle andere schadevergoedingen en interesten.

Deze vertragsvergoeding wordt van rechtswege vastgesteld op vijftien procent (15%) van het onbetaald gebleven bedrag met een minimum van vijfenzeventig euro (€ 75,00) vanaf de tiende dag volgend op de neerlegging bij de post door de syndicus van een aangetekende brief waarin de betaling van de provisie wordt gevorderd en die als ingebrekestelling geldt tot en met de dag van volledige betaling. De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars beslist over de bestemming van de gestorte vergoedingen.

De mede-eigenaars die nalaten te betalen, ondanks de ingebrekestelling door de syndicus met vermelding van de hiervoor genoemde vergoedingen, kunnen door de syndicus in rechte vervolgd worden.

De syndicus kan bovendien een bijkomend bedrag van vijftien euro (€ 15,00) vorderen bij de eerste herinnering, van vijfentwintig euro (€ 25,00) bij de tweede herinnering, van vijftig euro (€ 50,00) bij de ingebrekestelling, alsook een forfaitair bedrag van honderdvijftig euro (€ 150,00) dossierkosten voor elk geschil dat aan de advocaat van de vereniging van mede-eigenaars zou worden overgemaakt.

De algemene vergadering, die beslist met volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, kan de syndicus machtigen om in naam van de vereniging van mede-eigenaars een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten om zich te verzekeren tegen de geschillen die zich tussen de vereniging van mede-eigenaars en een van hen kunnen voordoen.

De vervallen gemeenschappelijke lasten of de lasten die blijken uit een afrekening of afrekeningen opgemaakt door de syndicus mogen in geen geval worden betaald met behulp van het werkkapitaal, dat onaangetast moet blijven.

Alle hiervoor voorziene vergoedingen en boetes zijn gekoppeld aan de officiële index van de consumptieprijzen van het Rijk, waarbij de referentie-index deze van de maand mei 2023, namelijk 127,30 punten (basis 2013).

Ingeval van toepassing van deze sancties, zal de aanpassing gebeuren op hun toepassingsdatum op basis van de formule:

De nieuwe index is dan deze van de maand die de maand waarin de sanctie moet worden toegepast voorafgaat.

Artikel 13. - Invordering van de gemeenschappelijke lasten

De syndicus is er in zijn hoedanigheid van orgaan van de vereniging van mede-eigenaars toe gehouden alle maatregelen te treffen ter vrijwaring van de schuldvorderingen van de gemeenschap van mede-eigenaars.

Te dien einde wordt de syndicus voor het innen van de gemeenschappelijke lasten gemachtigd:

a) de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden in betaling van de verschuldigde bedragen.

Hij zal de bekomen beslissingen doen uitvoeren door elk middel, daarin begrepen het beslag op alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke blijvende mede-eigenaar.

Hiervoor dient hij geen speciale machtiging te bewijzen ten overstaan van de rechtbanken of derden;

b) de huurgelden en lasten die aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar toekomen zelf te innen of de inning ervan op te dragen aan een door hem aangeduide bankinstelling voor het verschuldigde bedrag. Deze contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurgelden, is door ieder van de mede-eigenaars aan de syndicus gegeven voor het geval zij tegenover de gemeenschap in gebreke zouden blijven.

De huurder of bewoner, in toepassing van de huidige bepalingen, zal zich tegen deze betalingen niet kunnen verzetten en zal geldig ontslagen zijn ten opzichte van zijn verhuurder van de bedragen voor dewelke de syndicus hem kwijting heeft gegeven;

c) van de mede-eigenaars het aandeel van de in gebreke blijvende mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten te vorderen bij wijze van provisie, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Alle mede-eigenaars worden uitdrukkelijk geacht, ieder voor wat hem persoonlijk aangaat, met deze procedure in te stemmen en van nu af aan hun volledig akkoord te verlenen met de overdracht van bevoegdheden die de eventuele toepassing van hoger vermelde bepalingen met zich meebrengt te hunnen opzichte en ten opzichte van hun huurders.

Artikel 14. - Jaarrekeningen van de syndicus

De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars moet worden opgemaakt op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde manier volgens het genormaliseerd minimaal boekhoudkundig plan zoals vastgesteld bij Koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars.

Elke mede-eigendom van minder dan twintig kavels, met uitsluiting van de kelders, garages en parkings, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren, waarin minstens worden weergegeven: de ontvangsten en uitgaven, de kastoestand alsook de bewegingen van de beschikbare gelden in speciën en op de rekening, het bedrag van het werkkapitaal en van het reservekapitaal bedoeld in de artikel 3.86 §3 1° en 3.94, § 5, 2) van het Burgerlijk Wetboek, de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars. De algemene vergadering, die beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, kan het voeren van een dubbele boekhouding opleggen.

De syndicus legt jaarlijks aan de algemene vergadering de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars voor, onderwerpt deze aan haar goedkeuring en krijgt daarvoor in voorkomend geval decharge.

Deze aan de goedkeuring van de algemene vergadering te onderwerpen jaarrekening van de syndicus wordt afgesloten op het einde van het boekjaar waarvan de datum wordt vastgesteld bij beslissing genomen op de algemene vergadering, die beslist met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De syndicus bepaalt het aandeel van iedere mede-eigenaar in deze jaarrekening met vermelding van de door ieder van hen gestorte provisies.

De mede-eigenaars melden onmiddellijk aan de syndicus de fouten die zij in de rekeningen zouden hebben opgemerkt.

SECTIE 3 – COMMISARIS

Elk jaar benoemt de algemene vergadering een commissaris, die al dan niet mede-eigenaar is.

De rol van de commissaris bestaat erin de rekeningen en de boekhouding van de mede-eigendom te controleren en de syndicus te adviseren.

De commissaris brengt mondeling en schriftelijk verslag uit over de bevindingen van de algemene vergadering wanneer de syndicus de rekeningen voorlegt aan de algemene vergadering. In dit verslag moet hij precies aangeven welke punten hij heeft gecontroleerd en waar hij een onregelmatigheid heeft gevonden en bovendien een voorstel doen over de goedkeuring of afkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering.

Indien de commissaris mede-eigenaar is, is zijn burgerlijke aansprakelijkheid verzekerd en worden de verzekeringspremies betaald door de vereniging van mede-eigenaars.

De syndicus kan geen commissaris inzake rekeningen zijn.

SECTIE 4 – VERZEKERINGEN

Artikel 1. - Algemeen

1. Alle verzekeringscontracten van de mede-eigendom worden afgesloten door de syndicus die met dat doel al het nodige zal doen. Behoudens een schriftelijke en voorafgaande afwijking toegestaan door de algemene vergadering, kan de syndicus niet optreden als makelaar of verzekeringsagent voor de contracten die hij afsluit voor rekening van de mede-eigendom.

2. De bepalingen en voorwaarden van de verzekeringscontracten die door de syndicus moeten worden afgesloten, worden jaarlijks besproken op de algemene vergadering van mede-eigenaars, behalve als zij niet gewijzigd werden. De door de syndicus afgesloten contracten blijven voortlopen tot op hun einddatum, onverminderd hun opzegging volgens de contractuele voorwaarden en termijnen. Zij kunnen door syndicus enkel worden opgezegd mits de voorafgaande toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Indien de opzegging uitgaat van de verzekeringsmaatschappij, zal de syndicus ervoor zorgen dat er een voorlopige verzekering wordt afgesloten en dat dit punt op de agenda van de eerstvolgende algemene vergadering van de mede-eigenaars wordt geplaatst, welke vergadering hij desgevallend dringend zal bijeenroepen.

3. In geval van schade veroorzaakt aan een privaatieve kavel, geeft de syndicus zijn akkoord over de door de verzekeraar voorgestelde schadevergoeding niet zonder de handtekening van de betrokken eigenaars.

4. De verzekeringscontracten moeten het gebouw en alle mede-eigenaars dekken, zowel wat de privaatieve als de gemene delen betreft, waarbij de verzekeraars verzaken aan elk verhaal tegen de houders van zakelijke rechten en hun personeel, alsook tegen de syndicus, de afgevaardigde syndicus of de voorlopige bewindvoerder, uitgezonderd uiteraard een geval van kwaadwilligheid of van een zware fout die gelijkgesteld kan worden met kwade trouw. In die gevallen kan het eventueel verval echter enkel toegepast worden op de persoon in kwestie en zullen de verzekeraars hun verhaalrecht tegen die persoon in geval van een schadegeval behouden.

5. De aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit hoofde van zowel gemeenschappelijke als privaatieve delen van het gebouw, zal gedragen worden door alle mede-eigenaars, in verhouding tot het aantal aandelen van elkeen in de gemene delen, ongeacht of de vordering uitgeoefend wordt door een van de mede-eigenaars of door gelijk welke derde.

6. De mede-eigenaars blijven derden onder elkaar en ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars.

7. Elke mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de afgesloten verzekeringscontracten.

Artikel 2. - Soorten verzekering

I. - Bepaalde verzekeringen moeten verplicht door de syndicus worden afgesloten op kosten van de vereniging van mede-eigenaars:

1° Brandverzekering en aanverwante risico's.

Deze verzekering zal minstens de volgende risico's dekken: brand, blikseminslag, ontploffingen, arbeidsconflicten en aanslagen, schade veroorzaakt door elektriciteit, storm, hagel, sneeuwdruk, schade veroorzaakt door water, glasbreuk, derdenverhaal, onbeschikbaarheid van het onroerend goed, opruimings- en afbraakkosten, brandweerkosten, bluskosten, reddingskosten en kosten tot behoud van het gebouw, de kosten voor de herstelling van de tuinen en de omgeving, en de expertisekosten.

2° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid gebouw * en lift.

3° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus

Deze verzekering zal afgesloten worden ten gunste van de syndicus, indien hij een niet-professionele mede-eigenaar is die zijn mandaat kosteloos uitoefent. Hij zal jaarlijks het bewijs van het afsluiten van dit contract aan de algemene vergadering overleggen.

4° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de financiële commissaris

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van de financiële commissaris of het college van commissarissen, indien zij een of meerdere niet-professionele mede-eigenaars zijn.

5° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de leden van de raad van mede-eigendom

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van zijn leden.

II. – Andere verzekeringen kunnen afgesloten worden indien de algemene vergadering daartoe beslist met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Artikel 3. – Te verzekeren goederen en kapitalen

De verzekering van de goederen dekt het geheel van het gebouw, zowel de gemene delen als de privatieve delen. Zij kan, in voorkomend geval, worden uitgebreid tot de roerende goederen die eigendom van de vereniging van mede-eigenaars zijn.

Het gebouw moet verzekerd zijn voor de waarde van zijn volledige heropbouw in nieuwe staat, alle taksen en erelonen inbegrepen, en het contract van de brandverzekering moet een beding inhouden volgens welk de verzekeraar verzaakt aan de toepassing van de evenredigheidsregel. Dat bedrag moet geïndexeerd worden volgens de regels die gelden in zake brandverzekering.

Artikel 4. – Bijkomende individuele verzekeringen

1. Indien er door mede-eigenaars verfraaiingen aan hun privatieve kavel werden aangebracht, moeten zij deze zelf verzekeren voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten.

2. De mede-eigenaars die zouden menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag werd afgesloten, of die andere risico's zouden willen verzekeren, hebben eveneens de mogelijkheid voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten een bijkomende verzekering af te sluiten.

3. In beide gevallen zullen enkel de betrokken mede-eigenaars recht hebben op het surplus van schadevergoeding dat door deze bijkomende verzekering zal kunnen toegekend worden, en zij zullen er vrij over kunnen beschikken.

Artikel 5. – Premies en bijpremies

De syndicus zal de premies van de verzekeringscontracten van de mede-eigendom betalen bij wijze van lasten van mede-eigendom, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat elkeen in de gemene delen bezit. Indien hij niet over voldoende geld beschikt voor de betaling van de premies, zal de syndicus de mede-eigenaars daarvan bij aangetekend schrijven op de hoogte brengen.

Indien er voor een verzekeringscontract een bijpremie verschuldigd is wegens het beroep dat door een mede-eigenaar wordt uitgeoefend of uit hoofde van het personeel dat hij tewerkstelt, of uit hoofde van de huurder of de bewoner van zijn privatieve kavel of, meer in het algemeen, wegens elk feit dat toe te schrijven is aan een van de mede-eigenaars of aan zijn bewoner, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van de betrokken mede-eigenaar vallen.

Als de verzekering betrekking heeft op een gedeelte van de gemene delen dat enkel bestemd is voor het gebruik van sommige mede-eigenaars, vormen de premies bijzondere lasten die voor rekening van deze mede-eigenaars zijn. Zij alleen zullen de schadevergoeding innen.

Artikel 6. – Aansprakelijkheid van de gebruikers – Clause van het huurcontract

Behoudens schriftelijke en voorafgaande afwijking van de syndicus, verbinden de mede-eigenaars zich ertoe in alle overeenkomsten betreffende het gebruik van de goederen een clause op te nemen naar het voorbeeld van de essentiële bepalingen van de volgende tekst:

"De gebruiker zal de roerende goederen en de inrichtingen die hij in de door hem gebruikte lokalen zal hebben uitgevoerd moeten laten verzekeren tegen het risico van brand en aanverwante risico's, waterschade, glasbreuk en derdenverhaal. Deze verzekering zal moeten afgesloten worden bij een verzekeringsmaatschappij die haar zetel in een land van de Europese Unie heeft. De verzekeringspremies zijn uitsluitend ten laste van de gebruiker, die aan de eigenaar het bewijs zal moeten leveren van zowel het bestaan van dat contract als van de betaling van de jaarlijkse premie, en dit op elk verzoek van de eigenaar."

Artikel 7. – Eigen risico

Wanneer het verzekeringscontract van de goederen (brandverzekering en andere risico's) een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, zal dit gedragen worden door:

1° de vereniging van de mede-eigenaars, bij wijze van gemeenschappelijke last, indien de schade ontstond in een gemeenschappelijk deel;

2° de eigenaar van de privatieve kavel, indien de schade ontstond in zijn privatieve kavel. Indien het gebouw globaal evenwel onderhouds- en herstellingswerken vereist, zal de eigenaar van deze kavel enkel gehouden zijn tot betaling van het eigen basisrisico, waarbij het eventueel verhoogd eigen risico ten laste van de vereniging van mede-eigenaars is.

3° de eigenaars van de privatieve kavels, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, indien de schade gezamenlijk in meerdere privatieve kavels ontstond.

Wanneer het verzekeringscontract burgerlijke aansprakelijkheid een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, vormt dit eigen risico een algemene gemeenschappelijke last.

Artikel 8. - Schadegevallen – Procedures en schadevergoedingen

1. - De syndicus zal ervoor zorgen snel de dringende en noodzakelijke maatregelen te nemen om een einde te stellen aan de oorzaak van de schade of om de draagwijdte en de ernst van de schade te beperken, overeenkomstig de bedingen van de verzekeringscontracten. De mede-eigenaars zijn ertoe gehouden hun medewerking te verlenen tot de uitvoering van deze maatregelen. Indien zij dit niet doen zal de syndicus van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling te moeten betekenen rechtstreeks kunnen tussenkomen, zelfs in een privatieve kavel.

2.- De syndicus, zonder dat hij deze persoonlijk rechtstreeks of onrechtstreeks kan uitvoeren, heeft de supervisie over alle herstellingswerken die ingevolge schade moeten worden uitgevoerd, behalve indien het gaat om herstellingen die uitsluitend betrekking hebben op een privatieve kavel en wanneer de mede-eigenaar wenst dit op zijn risico voor zijn rekening te nemen.

3.- In geval van een schadegeval zowel aan de gemene delen als aan de privatieve delen, zullen de krachtens het verzekeringscontract toegekende schadevergoedingen door de syndicus geïnd worden en gestort worden op een speciaal met dat doel geopende rekening als er schade is aan de privatieve delen. Hij zal de kwijting van de schadeloosstelling of, voor de schade aan de gemene delen, het eventueel compromisakkoord tekenen. Deze kwijting van schadeloosstelling of dit compromisakkoord kan echter getekend kunnen worden door de door de schade getroffen eigenaar of eigenaars, indien zij geen enkel rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg heeft voor de gemene delen; een afschrift daarvan moet aan de syndicus overhandigd worden.

4.- De schadevergoedingen zullen op de eerste plaats worden aangewend voor de herstelling van de schade, of voor de heropbouw van het gebouw, indien daartoe besloten werd.

5.- Indien de schadevergoeding onvoldoende is voor de volledige herstelling van de schade, zal het supplement ten laste blijven van de mede-eigenaar of mede-eigenaars die door de schade getroffen zijn, of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars indien de schade betrekking heeft op een gemeenschappelijk deel, in verhouding tot de aandelen die elke eigenaar in de gemene delen bezit, maar onder voorbehoud van verhaal tegen diegene die, uit hoofde van de heropbouw, een meerwaarde van zijn goed zou bekomen, en dit ten belope van die meerwaarde. De mede-eigenaars verbinden zich ertoe het supplement te betalen binnen de drie maanden volgend op het betalingsbericht door de syndicus. Bij niet-betaling binnen die termijn beginnen de intresten op het verschuldigd bedrag, tegen het wettelijk tarief en verhoogd met vier procentpunten, van rechtswege en zonder ingebrekestelling te lopen.

6.- Indien daarentegen de schadevergoeding groter is dan de herstellingskosten, behoort het overschot toe aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Artikel 9. – Vernietiging en wederopbouw van het gebouw – Einde van de onverdeeldheid

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

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

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

Zijn meer bepaald uitgesloten van het begrip van vernietiging:

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

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

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

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

5.- De algemene vergadering beslist:

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

De algemene vergadering beslist evenwel met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in het artikel 3.88 paragraaf 3 van het Burgerlijk Wetboek.

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

SECTIE 5 – VORDERING IN RECHTE

Vorderingen in rechte kunnen worden ingesteld overeenkomstig artikel 3.92 van het Burgerlijk Wetboek.

SECTIE 6 – REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Het gebouw wordt eveneens beheerst door een reglement van interne orde dat met name kan worden tegengesteld door degenen aan wie het kan worden tegengesteld.

Dat reglement zal niet overgeschreven worden en zal hierbij gevoegd worden en ondertekend worden door de comparant en door ons, notaris.

Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

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

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

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

SECTIE 7 - ALGEMEEN

A. Verwijzing naar het burgerlijk wetboek

De statuten worden beheerst door de bepalingen van artikels 3.68 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek. De bepalingen die ze bevatten en die in strijd zijn met genoemde artikels, zullen van rechtswege vervangen worden door de overeenkomstige wettelijke bepalingen vanaf hun inwerkingtreding.

B. Talen

Een mede-eigenaar kan op aanvraag een vertaling van alle documenten die betrekking hebben op de mede-eigendom en die uitgaan van de vereniging van mede-eigenaars, indien de gevraagde vertaling dient te gebeuren in de taal of in de talen van het taalgebied in hetwelke het gebouw zich bevindt.

De syndicus zal erover waken dat deze vertaling ter beschikking wordt gesteld binnen een redelijke termijn.

De kosten voor deze vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

IV. SLOTBEPALINGEN

KOSTEN

De kosten verbonden aan het opmaken van huidige statuten, reglementen en plannen zijn ten laste van de mede-eigenaars.

SLOTBEPALING

De comparanten erkennen dat de ondergetekende notaris hen in kennis heeft gesteld van de inhoud en draagwijdte van artikel 9, § 1 van de Organieke Wet Notariaat, dat letterlijk luidt als volgt:

« De akten worden verleden voor een of meer notarissen. Behoudens de gevallen waarin is voorzien in de aanstelling van de notaris door de rechtbank, kan elke partij vrij een notaris aanwijzen.

Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van de partijen en deelt hen mee dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris maakt hiervan melding in de notariële akte. »

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniale Documentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

BEVESTIGING VAN DE IDENTITEIT

Overeenkomstig de bepalingen van de Organieke Wet op het Notariaat, bevestigt de instrumenterende notaris de identiteit van de vertegenwoordiger van de comparanten-fysieke personen te hebben nagekeken op basis van hun identiteitskaart.

De comparanten bevestigen uitdrukkelijk de juistheid van alle vermeldingen in huidige akte betreffende hun verschijning.

WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van de huidige statuten, kiezen de comparanten woonplaats op het adres van hun voornoemde zetel.

Elke mede-eigenaar die niet beschikt over een woonst in België moet een woonplaats kiezen in België; bij gebreke aan een dergelijke keuze, wordt verondersteld dat deze mede-eigenaar woonplaats heeft gekozen op het adres van het privaatief deel waarvan hij eigenaar is.

WAARVAN AKTE

Verleden te Sint-Gillis, op de plaats en datum, zoals voormeld.

De partijen verklaren kennis te hebben genomen van het project van de onderhavige akte op 16 mei 2023, en dat deze termijn voldoende was om die nuttig na te gaan.

En na voorlezing met toelichting van deze akte en haar bijlagen, integraal met betrekking tot de bij wet bedoelde vermeldingen, en gedeeltelijk voor wat de overige bepalingen betreft, hebben de partijen met ons, notaris getekend.