

## STATUTEN VAN HET GEBOUW **KBC BANK LOMMEL BARRIER**

Eerste  
dubbel blad

Heden achtentwintig februari tweeduizend en elf,  
Verscheen voor mij Meester **Philippe Crolla**, geassocieerd  
notaris, vennoot van de burgerlijke vennootschap onder de vorm  
van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
**"Crolla & Geebelen, geassocieerde notarissen"**, met zetel te  
Lommel, Kerkplein 20-21-22

### Identiteit van de verschijner

De naamloze vennootschap **KBC Bank**, waarvan de maatschappelijke  
zetel gevestigd is te 1080 Brussel (Sint-Jans-Molenbeek),  
Havenlaan 2, ingeschreven in het rechtspersonenregister met  
ondernemingsnummer 0462.920.226 deeluitmakend van de "KBC BTW  
EENHEID" met BTW-identificatienummer BE 0893.250.333, en zelf  
geïdentificeerd onder sub-BTW-identificatienummer BE  
0462.920.226, opgericht onder de benaming "KB CERA nieuw" bij  
akte verleden voor de notarissen Eric Spruyt te Brussel en  
Bénédict Van Der Vorst te Elsene, met tussenkomst van de  
notarissen Hans Berquin te Brussel, Luc Talloen te Leuven en  
Jan Van Bael te Antwerpen, op 17 maart 1998, bekendgemaakt in  
de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 2 april 1998 onder  
nummer 980402-183, waarvan de statuten meermaals werden  
gewijzigd en voor het laatst ingevolge akte verleden voor  
geassocieerd notaris Carl Ockerman te Brussel op achtentwintig  
april tweeduizend en tien, bekendgemaakt in de bijlage tot het  
Belgisch Staatsblad van éénentwintig mei tweeduizend en tien  
onder nummer 10074197; hier vertegenwoordigd door  
de heer Kris VANDEWEYER wonende te 3210 Linden, Raalbeekstraat  
22, handelend ingevolge volmacht gegeven bij akte verleden voor  
geassocieerd notaris Vincent BERQUIN te Brussel op 11 juni  
2010, geregistreerd op het 1e registratiekantoor van Woluwe op  
17 juni 2010, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch  
Staatsblad van 28 juli 2010, onder het nummer 10112515.  
waarvan een uitgifte aan deze akte gehecht zal worden om er  
samen mee ter overschrijving te worden aangeboden.

die verklaarde eigenaar te zijn van:

### Beschrijving van eigendom

#### **Lommel, vijfde afdeling, artikel 09879**

Het gebouw, Luikersteenweg 234/A (huisnummers 234/A en 234/C),  
gekadaastreerd sectie B nr 900/B, groot tien are tweeëntwintig  
centiare.

Titel van eigendom: De vennootschap-verschijnster is eigenaar:  
de gebouwen om ze zelf te hebben doen oprichten, en de grond  
ingevolge aankoop, destijds onder de benaming Kredietbank van  
Maria Elisabeth Loontiens te Lommel, bij akte verleden voor  
notaris Indekeu te Lommel op 18 juli 1986, overgeschreven op  
het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 19 augustus 1986 boek  
2751 nr 4.

Maria Elisabeth Loontiens was eigenares ingevolge schenking

onder groter oppervlakte verleden voornotaris Indekeu te Lommel op 2 april 1963, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor op 6 mei daarna, boek 5305 nr 5.

#### Statuten van het gebouw

Het is de bedoeling van verschijners het gebouw en de grond te plaatsen onder het regime van gedwongen mede-eigendom, als voorzien bij artikels 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Deze akte bepaalt de statuten van dit gebouw; de statuten bestaan enerzijds uit de **basisakte** van de residentie, en anderzijds uit het **reglement van mede-eigendom**; de statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

#### Besluit van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009

De notaris-minuuthouder verklaart overeenkomstig artikel 7.6.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 15 mei 2009, dat de Stad Lommel beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Bijgevolg zijn de informatieverplichtingen, voorzien in de artikelen 5.2.1., 5.2.5. en 5.2.6. van voormelde codex, van toepassing. Uit het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de Stad Lommel op 11 februari 2011, blijkt dat:

\*de eigendom ligt in woongebied met landelijk karakter

\*vergunningen werden afgeleverd

Op 18 februari 1986 verkaveling V1051: vergund

Op 29 september 1986 wijziging verkaveling: vergund

Op 1 augustus 1988 voor bouwen van bankkantoor en woning: vergund

Op 12 augustus 2002 voor regularisatie buitenblokken airco systemen: vergund

Op 3 mei 1999 voor vervangen van lichtreclame: vergund

Op 15 december 201 voor regularisatie van een carport: geweigerd.

#### Bodemsaneringsdecreet

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

De verschijners leggen hierbij de bodemattesten voor die betrekking hebben op voorschreven eigendom, en die afgeleverd werden door Ovam op 07 september 2009.



De verschijners verklaren geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Tweede  
dubbel blad

Aangehechte stukken

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

1. de bouwvergunning,
2. de vergunde plannen van het gebouw, namelijk:
  - 2.1. blad 1 gelijkvloers
  - 2.2. blad 2 verdiepingen
  - 2.3. blad 3 gevels/doorsnede
  - 2.4. blad 4 garage

Titel 1  
BASISAKTE

De verschijners verklaren dat zij voormelde residentie onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid wensen te plaatsen, maar dat zij beslist hebben dat afdeling II van hoofdstuk III van het Burgerlijk Wetboek betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen (namelijk de artikelen 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek) niet van toepassing is, aangezien de residentie slechts een zeer beperkt aantal gemeenschappelijke delen bevat;

De verschijners verklaren dat zij, door voormelde residentie te plaatsen onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, de juridische verdeling van betreffend goed maakt op basis van voormelde plannen, als volgt:

- \* enerzijds, in 2 privatieve gedeelten, die de uitsluitende eigendom zullen zijn van de onderscheiden eigenaars;
- \* anderzijds, in gemeenschappelijke delen die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom zullen zijn van het geheel der mede-eigenaars. Zij zullen ingedeeld worden in duizend/duizendsten (1.000/1.000) en ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht zijn aan de privatieve delen.

Als gevolg van deze verklaring, worden 2 private kavels tot stand gebracht, juridisch onderscheiden goederen vormend, vatbaar om het voorwerp te worden van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of wegens overlijden en van alle andere overeenkomsten.

Ieder van deze kavels vormt een juridische entiteit en omvat enerzijds privatieve en uitsluitende eigendom en anderzijds een aandeel in de gemeenschappelijke delen onder de vorm van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of het bezwaren met zakelijke rechten van een

privatieve kavel, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met zich meebrengt maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat er onafscheidelijk aan verbonden is.

De verwervers van de privatieve kavels, evenals hun rechthebbenden of rechtsopvolgers uit gelijk welken hoofde, zullen gehouden zijn om onderhavige basisakte & reglement van mede-eigendom op alle punten te respecteren.

#### Beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen

##### De gemeenschappelijke delen :

###### *Begrip :*

De zaken die bestemd of dienstig zijn voor alle privatieve kavels van de residentie of voor enkele onder hen, behoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde toe aan alle privatieve kavels en dit naar evenredigheid tot het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen dat hierna aan elke privatieve kavel wordt toegekend.

Overeenkomstig de Wet worden aan ieder van de privatieve kavels aandelen verbonden in deze onverdeelde zaken die bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden kavels. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

###### *Beschrijving :*

De residentie omvat aan gemeenschappelijke delen in het algemeen alles wat niet behoort tot een privatieve kavel noch tot het uitsluitend privé-gebruik van een privatieve kavel is bestemd, zoals onder meer :

- de volledige bebouwde en niet bebouwde grond en ondergrond;
- de funderingen;
- de betonnen geraamten en de gewelven;
- de ruwbouw;
- de bekleding van de gevels en de gevelversiering;
- de steunmuren;
- de buitenmuren;
- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de gemene delen;
- alle daken van de residentie, met alle aanhorigheden (zoals : dakbedekking, afvoerbuizen, schouwen, eventuele koepels, kroonlijsten, dakgoten);
- de ruwbouw van de balkons en de terrassen, met inbegrip van de aflopen, evenwel met uitzondering van de privatieve aanhorigheden zoals de leuningen en de vloerbedekking (behalve indien de vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is);
- alles wat dienstig is voor de brandbestrijding en zich bevindt in de gemeenschappelijke delen;
- de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water,



Derde  
dubbel blad

elektriciteit, gas, riolering, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie, zelfs indien deze zich in een privaatief deel bevinden, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privaatieve kavel indien deze delen van leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privaatieve kavel dienen;

- de gebeurlijk gemeenschappelijke delen van de verwarmingsinstallaties (zoals : de leidingen);
- de afvoerputten, septische putten, toezichtputten en dergelijke meer;
- de rioleringen met toezichtputjes en afloopbuizen;
- alle buizenschachten, verluchtingskanalen, schouwen, kanalisaties, kokers en gemeenschappelijke installaties, bestemd tot gebruik van meer dan één privaatieve kavel, zelfs indien deze zich in een privaatieve kavel bevinden;
- en in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn voor de residentie als geheel beschouwd en die alzo bestemd of dienstig zijn voor alle of voor enkele privaatieve kavels van de residentie.

Voorgaande opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

#### De privaatieve delen :

##### *Begrip :*

De hierna beschreven gedeelten van de residentie zijn bestemd tot exclusief of privaatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaatief gedeelte of kavel genoemd.

##### *Beschrijving :*

Elke privaatieve kavel omvat in privaatieve en uitsluitende eigendom alles wat tot het uitsluitend privé-gebruik van een privaatieve kavel bestemd is, zelfs indien deze zich in gemeenschappelijke delen of in een andere privaatieve kavel bevinden, zoals onder meer :

1. De samenstellende elementen van de kavels en hun privaatieve toebehoren aan de **binnenzijsde** ervan, zoals :

- de vloerbekledingen met de chape en eerste ondervloer, met uitzondering van gemene gewelven en betonskelet;
- de binnenmuren en afsluitingen in de kavels, met uitzondering van de muren die tevens steunmuren zijn;
- de inkomdeur, de binnendeuren, de raamkaders en de vensterglazen;
- de bepleistering en de bekleding van muren en plafonds met hun versiering;
- het binnenschrijnwerk en het ijzerwerk;
- de balkon- en terrasleuning en -vloerbedekking, behalve indien deze vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is;
- de scheidingen tussen de balkons en terrassen horen privaatief toe aan de appartementen waaraan deze verbonden zijn, elk voor de helft;
- de keuken-, sanitaire - en elektrische installaties;

- de privatieve brandbestrijdingsinstallatie;
- het privaatief deel van de bel-, en de parlo- of videofooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener;
- de privatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor elektriciteit, water, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie;
- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de privatieve delen;
- en in het algemeen alles wat zich binnen elke kavel bevindt en tot het uitsluitend gebruik van die kavel bestemd is.

**2.** Aanhorigheden die zich **buiten** een privatieve kavel bevinden, doch uitsluitend ten dienste van zijn van één bepaalde kavel, zoals:

- de belinstallaties aan de ingangsdeuren tot de appartementen;
- de dakkoepels en luchtsassen aangebracht in de plafondplaat van een privatieve kavel;
- de eventueel in overeenstemming met het reglement op de mede-eigendom geplaatste vliegenramen, rolluiken en/of zonneblinden;
- de eventuele privatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor water, elektriciteit, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie;

Deze opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

In afwijking of ter aanvulling of verduidelijking hiervan wordt in deze specifiek bepaald dat:

**1. De ruimte rondom de gebouwen is gemeenschappelijk; evenwel mits exclusief gebruik:**

a) aan het commerciële pand: de parkeerruimte voor het hoofgebouw, mits het vrijhouden van toegang naar de garage en naar de inkomdeur van het appartement

b) aan het appartement: de tuin, links van het hoofgebouw en achter het hoofgebouw, behoudens:

c) een strook van 2 meter langs de volledige achtergevel van het hoofgebouw, waarvan het exclusief gebruik toekomt aan het commerciële pand;

d) aan het appartement : de doorrit vanaf de straat tot aan het garagecomplex; de eigenaar van het appartement dient evenwel doorgang te verlenen naar de strook van 2 meter langs de achtergevel van het hoofgebouw.

**2.** Het genot van het terras op de verdieping en van de buitentrap is privaatief bij het appartement. De bekleding van de terrassen is eveneens privaatief. Voor het overige zijn de terrassen (ruwbouw) gemeenschappelijk.

**3.** er wordt een ruimte voorzien voor het plaatsen van een container nabij de oprit naar de garage, ten behoeve van het commerciële pand, en bereikbaar voor de ophaaldienst.

Beschrijving van de privatieve delen



Vierde  
dubbel blad

Overeenkomstig de aangehechte uitvoeringsplannen opgemaakt door Architectenbureau Atrium bvba te Diepenbeek, blijkt dat de gebouwen als volgt ingedeeld zijn:

**1. HET COMMERCEEL PAND, Luikersteeweg 234/A, omvattend:**

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

\* op het gelijkvloers: de commerciële ruimtes, kofferzaal, technisch lokaal, dienstlokaal, lokaal kuisgerief, trap naar de verdieping

\* op de eerste verdieping: traphal, sanitaire ruimtes en refter

\* op de tweede verdieping: traphal, cv-lokaal

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 750/1.000 in de gemene delen

**2. HET APPARTEMENT, Luikersteenweg 234/C, omvattend:**

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

\* op het gelijkvloers: inkom, berging, trap

\* op de eerste verdieping: traphal, vestiaire, wc, zithoek, eethoek met buitenterras, sas, keuken, berging

\* op de tweede verdieping: trap, hal, wc, stortbad, badkamer, vier slaapkamers, berging, cv-lokaal

\* de zolderruimte

\* achter het hoofdgebouw: het garagecomplex, met garage en berging.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 250/1.000 in de gemene delen.

Titel 2
---------

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM
-----------------------------

## 2.1 Inleiding

In overeenstemming met de bepalingen van de Wet van 30 juni 1994 betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten, evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de Algemene Vergadering;

## 2.2 Beginselen

### Artikel 1

Het onroerend goed omvat delen waarvan iedere eigenaar het privaatieve eigendomsrecht zal hebben, en gemene delen waarvan het eigendomsrecht in onverdeeldheid zal toebehoren aan al de eigenaars, ieder voor een breuk.

De privatieve delen worden genoemd "het commercieel pand" en "het appartement".

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in fracties, die toegekend worden aan het appartement en het commercieel pand.

Deze fracties worden door allen als vast en onveranderlijk aanvaard, welke wijzigingen ook aan de privatieve delen aangebracht zouden kunnen worden door verbeteringen en verfraaiingen.

## **Artikel 2**

Het aan het appartement en het commercieel pand verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, kan niet vervreemd noch met zakelijke rechten of inbeslagnemingen belast worden, dan wel samen met de privatieve delen, waarvan het de bijhorigheid uitmaakt. De hypotheek- of elk ander zakelijk recht op een privaat deel bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk van de gemene delen die ervan afhangen of eraan toegekend zijn.

## **Rechten en plichten van de mede-eigenaars met betrekking tot de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten**

## **Artikel 3**

Iedere mede-eigenaar zal het uitsluitend eigendoms- en genotsrecht hebben van de privatieve delen die hem toebehoren, behoudens wat hierna bedongen zou worden en op voorwaarde dat de rechten van de andere mede-eigenaars niet geschaad worden, en er niets verricht wordt dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Hij mag de inwendige verdeling van zijn lokalen naar goeddunken veranderen, maar draagt dan ook de verantwoordelijkheid voor verzakkingen, scheuren, beschadigingen of andere ongevallen die hier zouden kunnen uit voortspruiten.

De eigenaar van het commercieel pand mag de indeling ervan wijzigen indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van de activiteiten. Hij mag zelfs de indeling wijzigen zodat er één of meerdere handelsruimten ontstaan. Dit kan echter nooit tot gevolg hebben dat de som van de gemene delen aan deze handelsruimten verbonden zou veranderen. Zulks is uiteraard slechts toegelaten in de mate dat het op de kosten van de eigenaar gebeurt en het de eenheid, de esthetiek en de stabiliteit van het gebouw niet schaadt. Indien de aldus gevormde handelsruimten afzonderlijk zouden vervreemd worden dient de eigenaar/verkoper ze in hun oorspronkelijke staat te herstellen of dient hij de statuten van het gebouw dienovereenkomstig aan te passen, zonder evenwel een verandering aan de som van de gemene delen aan deze handelsruimten verbonden, te veranderen. De kosten voor de aanpassing van deze statuten, welke notarieel zal gebeuren, zijn ten laste van de eigenaar van het commercieel pand.



Vijfde  
dubbel blad

De eigenaar van het commercieel pand is gerechtigd om op eigen kost een schutting aan te brengen op de twee-meter scheiding rond de strook van 2 meter langs de volledige achtergevel van het hoofdgebouw teneinde inkijk van uit de tuin tegen te gaan; deze schutting zal indien nodig vergund zijn en niet hoger dan 1,80 meter.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke delen te brengen; zij zijn gehouden zich te gedragen naar de bepalingen van het hierna volgend artikel.

In het algemeen zal elke eigenaar of gebruiker van een privatieve kavel moeten dulden dat, met het oog op onderhouds- en herstellingswerken aan het gebouw, waartoe rechtsgeldig beslist werd door de Algemene Vergadering, hij tijdelijk in het genot van zijn eigendom wordt gestoord voor zover deze storing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werken (bijvoorbeeld het ruimen van putten, het verrichten van herstellings- of onderhoudswerken aan de gevels, enzovoort).

Van de gemeenschappelijke gedeelten zal op een zorgzame wijze gebruik gemaakt worden rekening houdend met hun functie. Geen voorwerpen mogen achtergelaten worden in deze gemeenschappelijke gedeelten. De toegang tot de respectievelijke inkomdeuren dient te allen tijde vrij gehouden te worden.

Iedere eigenaar moet tijdig en op zijn kosten zorgen voor het onderhoud van de privatieve delen, zodat het gebouw er steeds onderhouden uitziет.

Indien bepaalde eigenaars deze verplichting niet nakomen kan de meest gereede partij de onderhouds- en herstellingswerken laten uitvoeren op kosten van de in gebreke blijvende mede-eigenaar.

Het commercieel pand heeft toelating tot de plaatsing op haar kosten van alle nodige elementen (leidingen en verbindingen inbegrepen) in verband met de werking van het bankkantoor, zoals bijvoorbeeld verlichting, koel- en verluchttingsinstallatie, alarm, bankautomaten, nachtkluis, nachtpostbus, vlaggen enz. (niet-limitatieve opsomming), en dit zowel wat betreft plaatsing op als in de gevels, op het dak, de parkeerruimte en de strook langs de achtergevel waarvan haar het exclusief gebruik toekomt, enzovoort, voor zover verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften en verordeningen, en mits kennisgeving minstens één week voor de werken een aanvang nemen, aan de eigenaar van het appartement. Eventuele sancties kunnen bepaald worden door de Algemene Vergadering der mede-eigenaars.

#### **Artikel 4**

De uitvoering van de werken tot wijziging van gemeenschappelijke gedeelten of werken met gevolgen voor de stabiliteit van het gebouw, al dan niet gelegen binnen het

appartement of het commercieel pand, mag slechts geschieden na goedkeuring van de Algemene Vergadering, beslissend met éénparigheid.

Aan het commercieel pand zullen alle wijzigingen van uitzicht mogen aangebracht worden voor zover het genot van de overige eigenaars niet op kennelijk overdreven wijze wordt gestoord. Het commercieel pand mag te allen tijde veranderings- en verbouwwerken uitvoeren zonder daarvoor de toestemming nodig te hebben van de Algemene Vergadering, met uitzondering van werken met gevolgen voor de stabiliteit van het gebouw welke de Algemene Vergadering dient goed te keuren met éénparigheid van stemmen zoals hiervoor vermeld. Voor zover daartoe van de bevoegde instanties de nodige toelating wordt verkregen, mag aan het commercieel pand een uitbouw worden gerealiseerd. De eigenaar van het commercieel gedeelte zal erop toezien dat, teneinde de esthetische en architecturale eenheid van het gebouw ongeschonden te bewaren, al de gebruikte materialen en de vormgeving een harmonisch geheel vormen.

Onverminderd de toepassing van voormelde bepaling, zal niets van wat de stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw betreft, zelfs niet indien het enkel privatieve delen betreft, gewijzigd mogen worden tenzij met instemming van de Algemene Vergadering beslissend met éénparigheid en onder toezicht van de ontwerper van het gebouw of een door hem afgevaardigde bevoegde persoon. Dit geldt namelijk voor de toegangsdeuren, de vensters, de balkons en alle delen die zichtbaar zijn vanaf de straat, en dit zelfs voor wat de kleur of wijze van schildering betreft.

#### **Artikel 5**

Het commercieel pand heeft toestemming tot het aanbrengen van al dan niet lichtgevende uithangborden, reclame of versieringsvoorwerpen aan de gevels van het gebouw, vóór het gebouw en op de parkings waarvan het genot is voorgehouden aan het commercieel pand, voor zover dit strookt met de gemeentereglementen terzake. Het is voor het commercieel pand tevens toegestaan al dan niet lichtgevende reclame te voeren aan de vensters van haar lokalen. Alle reclame op de gevels en op het terrein is beperkt in hoogte tot het niveau van de dorpels van de vensters van de eerste verdieping. Publiciteit, andere dan voor de bedrijvigheid van het commercieel gedeelte, mag slechts gevoerd worden na schriftelijk akkoord van dit gedeelte. De installaties moeten onstoord zijn en mogen in geen geval uitgerust zijn met pinkende lichten.

Publiciteit met het oog op de verkoop of de verhuring van het appartement, deel uitmakend van het gebouw, mag aangebracht worden zonder voorafgaand schriftelijk akkoord, op de toegangsdeur van dit appartement en op de ramen ervan.

#### **Artikel 6**

Gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke voorwerpen



Zesde en  
laatste  
dubbel blad

of zaken zullen in de eigendom niet mogen bewaard worden.

#### **Artikel 7**

De eigenaars, huurders en/of gebruikers van het appartement zullen onder geen enkel opzicht gelijkaardige handelsactiviteiten mogen uitoefenen met activiteiten die reeds in het gebouw uitgeoefend worden, om alzo niet in concurrentie te treden.

Behoudens toelating van de Algemene Vergadering mag er in het appartement geen handelsactiviteit gedreven worden. Vrije beroepen zijn toegestaan, onverminderd de toepassing van paragraaf 1 van dit artikel.

Horeca-activiteiten worden uitgesloten in het hele gebouw.

#### **Artikel 8**

Kleine huisdieren worden toegelaten voor zover deze geen hinder veroorzaken aan de andere bewoners.

#### **Artikel 9**

De exploitatie van het commercieel pand mag niet gebonden zijn aan openings- of sluitingsuren van de rest van het complex.

#### **Artikel 11 Vereniging van Mede-Eigenaars**

De Vereniging van Mede-Eigenaars draagt dan de benaming : "Vereniging van Mede-Eigenaars van het gebouw te 3920 Lommel, Luikersteenweg 234", of in het kort "VME van het gebouw te 3920 Lommel, Luikersteenweg 234".

#### **Zetel**

De zetel van de Vereniging van Mede-Eigenaars is gevestigd in dit gebouw, meer bepaald te 3920 Lommel, Luikersteenweg 234/C.

#### **Doel**

Het doel van de Vereniging van Mede-Eigenaars bestaat uitsluitend in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. De vereniging van Mede-Eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

#### **Vermogen**

De Vereniging van Mede-Eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel.

#### **Boekjaar**

Het boekjaar van de Vereniging van Mede-Eigenaars loopt van 1 januari tot 31 december.

#### **Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen**

Beslissingen waarbij de Vereniging van Mede-Eigenaars worden veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de Vereniging van Mede-Eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

#### **Rechtsvorderingen**

##### **a) Vereniging van Mede-Eigenaars**

De Vereniging van Mede-Eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

##### **b) De mede-eigenaars**

#### Betreffende de privatieve kavels:

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn privatieve kavel alleen instellen. Van een rechtsvordering die de andere mede-eigenaars kan aanbelangen, dient hij echter vooraf de andere mede-eigenaars in te lichten.

#### Betreffende de Algemene Vergadering:

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een Algemene Vergadering te gelasten teneinde over een door voornoemde mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de andere mede-eigenaar(s) verzuim(en)(t) of onrechtmatig weiger(en)(t) dit te doen.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de Algemene Vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis heeft genomen van de beslissing.

De mede-eigenaar die op rechtmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de Algemene Vergadering is goedgekeurd.

Ieder benadeeld mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om zich in de plaats te stellen van de Algemene Vergadering voor het nemen van een beslissing, wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de Algemene Vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met een door de Wet of de statuten opgelegde meerderheid.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter de toelating vragen, wanneer in de Algemene Vergadering de vereiste meerderheid niet wordt behaald, om dringende en noodzakelijke of nuttige werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen de verdeling van de gemene lasten te wijzigen indien de verdeling onjuist is berekend of de verdelingswijze van de gemene lasten te wijzigen indien deze onjuist is geworden ingevolge aan de residentie aangebrachte wijzigingen of hem een persoonlijk nadeel veroorzaakt.

#### **Ontbinding en vereffening**

##### Ontbinding

De Vereniging van Mede-Eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan. De vernieling, zelfs indien deze volledig is, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de Vereniging tot gevolg. De Algemene Vergadering kan de Vereniging alleen ontbinden bij éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de Vereniging van Mede-Eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

##### Vereffening

De Vereniging van Mede-Eigenaars wordt, na haar ontbinding,



geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden Vereniging van Mede-Eigenaars vermelden dat zij in vereffening is. Voor zover niets anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de Algemene Vergadering de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan. De artikelen 181 tot 188 en 195 van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de Vereniging van Mede-Eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgesteld, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor. De akte bevat :

- a) de plaats, door de Algemene Vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de Vereniging van Mede-Eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;
- b) de maatregelen genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van de mede-eigenaars, en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving op het hypotheekkantoor.

#### **Algemene Vergadering**

#### **Artikel 12 : algemeen**

Het beraadslagend orgaan van de Vereniging van Mede-Eigenaars bestaat uit alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen en wordt de Algemene Vergadering genoemd.

Wanneer het eigendomsrecht het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering deel te nemen geschorst, totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen. Hetzelfde geldt indien het eigendomsrecht van een privatieve kavel gesplitst is in vruchtgebruik en blote eigendom.

De Algemene Vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden in verband met alles wat de gemeenschappelijke delen aanbelangt en alles wat de belangen van haar leden mede-eigenaars betreft. De Algemene Vergaderingen worden gehouden op de zetel van de Vereniging van Mede-Eigenaars.

#### **Artikel 13 : gewone Algemene Vergadering of jaarvergadering**

Een jaarlijkse Algemene Vergadering zal gehouden worden op de dag zoals bepaald door de eerste Algemene Vergadering.

Indien de bepaalde dag op een wettelijke feestdag valt, of op een zondag, dan zal de vergadering de eerstvolgende werkdag gehouden worden.

De jaarvergadering dient alleszins, aan de hand van de ter afsluiting van het boekjaar opgemaakte balans, te beraadslagen en te beslissen over:

- de inkomsten en uitgaven van de Vereniging van Mede-eigenaars;

- het vermogensbeheer door de mede-eigenaars uitgevoerd;
- de kwijting aan de mede-eigenaars te geven;
- de provisies en voorschotten door de mede-eigenaars te storten op de rekening van de Vereniging van Mede-eigenaars
- de werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen.

#### **Artikel 14 : bijzondere Algemene Vergadering en buitengewone Algemene Vergadering**

Te allen tijde kan een Algemene Vergadering gehouden worden om te beraadslagen en te beslissen over elke aangelegenheid die tot de bevoegdheid van het beraadslagend orgaan behoort. Deze Algemene Vergadering zal bijzonder genoemd worden wanneer zij niet de statuten betreft en buitengewoon wanneer zij een wijziging van de statuten betreft.

#### **Artikel 15 : oproeping**

Jaarlijks dienen alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen, aanwezig te zijn op de jaarvergadering, te houden op de dag en het uur bepaald door de eerste Algemene Vergadering.

Telkens het belang van de mede-eigendom een dringend besluit vereist, kan elke mede-eigenaar alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen oproepen tot een bijzondere Algemene Vergadering of een buitengewone Algemene Vergadering, te houden op de datum en het uur bepaald in de oproeping.

Elke mede-eigenaar is bevoegd om een bijzondere Algemene Vergadering of een buitengewone Algemene Vergadering bijeen te roepen, in uitvoering van de bepalingen opgenomen in deze statuten en telkens hij dit nodig acht, te houden op de datum en het uur bepaald in de oproeping. Zoals bepaald in artikel 14, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een Algemene Vergadering te gelasten teneinde over een door voornoemde mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de andere mede-eigenaar(s) verzuim(en)(t) of onrechtmatig weiger(en)(t) dit te doen.

De bijeenroepingen geschieden bij een ter per aangetekende brief, ten minste 15 dagen en ten hoogste 1 maand voor de datum waarop de Algemene Vergadering dient gehouden te worden, verstuurd naar de persoon genoemd en het adres vermeld in het register der mede-eigenaars. In elke bijeenroeping zal naast plaats, dag en uur van de vergadering een nauwkeurige opgave van de agenda van de Algemene Vergadering vermeld worden, met per agendapunt de besluitmogelijkheden en de meerderheid vereist om het betrokken besluit te nemen.

De mede-eigenaar, die door ziekte of om een andere reden belet is gevolg te geven aan de oproeping, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber naar zijn keuze. Een mede-eigenaar kan evenwel niet als lasthebber van een andere mede-eigenaar worden aangeduid.

#### **Artikel 16 : kennisgeving**

Wanneer de mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de



gemeenschappelijke delen overgaan tot het houden van een Algemene Vergadering, dienen tevens de als begunstigden van een persoonlijk of zakelijk recht bekendgemaakte personen, kennis te krijgen van de datum en de agenda van die Algemene Vergadering.

#### **Artikel 17 : bureau**

Het bureau van de vergadering bestaat uit een voorzitter een secretaris - stemopnemer, aangesteld door de mede-eigenaars. Tot voorzitter kan nooit benoemd worden, een niet - mede-eigenaar, een lasthebber van de Vereniging van Mede-eigenaars. De leden van het bureau worden benoemd voor de termijn van 1 jaar en zijn herkiesbaar.

#### **Artikel 18 : agenda**

De Algemene Vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of beslissen over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat.

#### **Artikel 19 : stemrecht**

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen in verhouding tot zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen. In voorkomend geval zal, bij gelijkheid aan stemmen, het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de Algemene vergadering. Een mede-eigenaar kan zich echter niet laten vertegenwoordigen door de lasthebbers of tewerkgestelden van de Vereniging van Mede-Eigenaars. Een lasthebber kan ook niet meer dan één mede-eigenaar vertegenwoordigen.

Een mede-eigenaar kan zich op de Algemene Vergadering slechts laten bijstaan door één raadsman, mits hij de andere mede-eigenaars, ten laatste daags voor de Algemene Vergadering, van zijn beroep op bijstand op de hoogte brengt.

De lasthebbers of tewerkgestelden van de Vereniging van Mede-eigenaars, mogen, indien deze zelf mede-eigenaar zijn, net zoals de andere mede-eigenaars aan de Algemene Vergadering deelnemen met het aantal stemmen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen. Zij kunnen echter noch persoonlijk, noch bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hun toevertrouwde taak.

#### **Artikel 20 : aanwezigheidsquorum en meerderheden**

Aangezien er slechts twee privatieven zijn, heeft dit consequenties op het vlak van het vereiste quorum voor de te nemen beslissingen door de Algemene Vergadering. De beslissingen met betrekking tot onderhoudswerken die dringend en noodzakelijk zijn, kunnen genomen worden door de meest gereede partij - mede-eigenaar. De beslissingen met betrekking tot onderhoudswerken die noodzakelijk zijn, maar niet dringend,

worden steeds genomen bij éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, net zoals alle andere beslissingen van de Algemene Vergadering. Indien één van de mede-eigenaars niet akkoord gaat, zal een onafhankelijke arbiter worden aangesteld ter beslechting van het geschil.

De Algemene Vergadering beslist meer bepaald bij éénparigheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen over:

- iedere wijziging van de statuten die betrekking heeft op het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens eventuele afwijkingen voorzien in het bijzonder deel van het algemeen reglement van mede-eigendom;
- het al of niet (doen) uitvoeren van werken aan gemeenschappelijke gedeelten, althans voor zover die werken niet dringend en noodzakelijk zijn;
- de opmaak van of de wijziging van het reglement van inwendige orde;
- de gehele of gedeeltelijke uitkering van het reservekapitaal;
- de beslissing om al dan niet een (collectieve) verzekeringspolis af te sluiten bij een bepaalde maatschappij.
- de wijziging van de statuten die niet slechts het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen betreft, met inbegrip van een wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- iedere wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- een heropbouw of herstelling in geval van gedeeltelijke vernieling van het gebouw;
- een verkrijging van nieuwe onroerende goederen, bestemd om ook gemeenschappelijk te worden;
- alle daden van beschikking met betrekking tot gemeenschappelijke onroerende goederen.

Eenparigheid van alle mede-eigenaars is eveneens vereist indien de Algemene Vergadering een wijziging wil doorvoeren aan de verdeling van de aandelen in de mede-eigendom, of indien zij een beslissing moet nemen over de volledige heropbouw van het onroerend goed bij volledige vernieling, alsook indien zij beslist de Vereniging van Mede-Eigenaars te ontbinden.

Deze laatst vermelde beslissing moet steeds bij authentieke akte worden vastgelegd.

#### **Artikel 21 : notulen**

Eén mede-eigenaar, aan te duiden in onderling overleg, maakt de notulen op van de Algemene vergadering door per agendapunt het genomen besluit en de behaalde meerderheid te noteren in het daartoe bestemd register, namelijk het register der notulen.



Bij het afsluiten van de Algemene Vergadering worden de notulen ondertekend door de voorzitter en de secretaris - stemopnemer. Binnen de 15 dagen nadat een Algemene Vergadering gehouden werd, dient de mede-eigenaar die de notulen opmaakte alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen, ongeacht hun aan- of afwezigheid op de Algemene Vergadering, kopie te bezorgen van de opgemaakte notulen.

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke of zakelijke rechten toestaat, dient de mede-eigenaar aan de begunstigde van deze rechten kennisgeving te doen van het register der notulen, en te bepalen dat de begunstigde onderworpen is aan de notulen van de Algemene Vergadering. Deze mede-eigenaar dient de mede-eigenaar die de notulen opmaakt eveneens onverwijld in te lichten dat hij persoonlijke of zakelijke rechten heeft toegestaan op zijn privaatieve kavel, zodat hij in staat is aan de begunstigde binnen de 15 dagen nadat een Algemene Vergadering gehouden werd, kopie te bezorgen van de opgemaakte notulen. Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of zakelijk recht in gebreke blijft de notulen van de Algemene Vergadering na te leven, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgeving zoals hiervoor vermeld te doen.

Het register der notulen wordt door de mede-eigenaars bewaard op de zetel van de Vereniging van Mede-eigenaars.

Iedere belanghebbende kan, na afspraak met de mede-eigenaars en maximaal 1 maal per maand:

- kosteloos het register der notulen raadplegen
- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van een mede-eigenaar en op een door hem aangewezen locatie, van de gewenste passages uit het register der notulen kopie maken.

De mede-eigenaars dienen aan iedere belanghebbende die hen daarom schriftelijk verzoekt een door hen ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het register der notulen, tegen een door de Algemene Vergadering vast te stellen vergoeding.

### **Artikel 22 : tegenwerpelijkhed**

De beslissingen van de Algemene Vergadering zijn tegenwerpelijkhed aan iedere mede-eigenaar, en aan iedere begunstigde van een zakelijk of persoonlijk recht als volgt:

- aan diegenen die aanwezig én stemgerechtigd waren op de betrokken Algemene Vergadering, van rechtswege en zonder kennisgeving;
- aan diegenen die niet aanwezig of niet stemgerechtigd waren op de betrokken Algemene Vergadering, door het verrichten van de vereiste kennisgeving met gewone brief of op digitale wijze.

### **Dagelijks beheer**

Aangezien de mede-eigendom slechts 1 commercieel pand en 1 appartement omvat, wordt geen syndicus aangesteld en zullen de eigenaars van het commercieel pand en het appartement alle beslissingen samen nemen, in voorkomend geval op verzoek van de

meest gereede partij.

Het dagelijks beheer van het gebouw wordt bijgevolg waargenomen door alle mede-eigenaars samen.

**Artikel 23 Gemeenschappelijke lasten - werk- en reservekapitaal - bijzondere bepalingen met betrekking tot de verdeling van bepaalde kosten.**

**§ 1. VERDELING VAN DE ALGEMENE KOSTEN - PRINCIPE**

In het algemeen zullen alle kosten van onderhoud, van herstelling en eventueel van heropbouw van de gemene delen gedragen worden door iedere mede-eigenaar, in verhouding tot het aandeel dat hij in de gemeenschappelijke delen van die onverdeeldheid bezit.

Indien één der mede-eigenaars de gemeenschappelijke lasten door zijn persoonlijk gebruik verhoogt, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

**§ 2. WERKKAPITAAL.**

Teneinde het hoofd te bieden aan de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, en de beheerskosten, kan één der mede-eigenaars door de Algemene Vergadering gemachtigd worden aan de mede-eigenaars een al dan niet periodieke provisie te vragen waarvan de Vergadering het bedrag en de periodiciteit zal vaststellen. De som van deze voorschotten wordt het "werkkapitaal" genoemd. De mede-eigenaar, die daartoe gemachtigd wordt, is gehouden jaarlijks (behoudens kortere termijn, zoals vastgesteld door de algemene vergadering) de afrekening op te maken betreffende de gemeenschappelijke kosten. Het saldo van deze afrekening moet, binnen de veertien dagen na het toesturen ervan, door de desbetreffende mede-eigenaar worden aangezuiverd niettegenstaande mogelijke betwistingen. De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring daarvan mede, gezien deze enkel door de algemene vergadering kan worden gegeven. Op elke som die niet betaald wordt binnen de vijftien dagen na een aangetekende ingebrekestelling is van rechtswege intrest verschuldigd die berekend wordt aan één procent per maand. Elke begonnen maand wordt gerekend als een volledige.

**§ 3. RESERVEKAPITAAL.**

Tot dekking van de buitengewone niet-periodieke uitgaven zoals de uitgaven voor het leggen van een nieuwe dakbedekking, kan een "reservekapitaal" worden aangelegd. De beslissing daartoe moet genomen worden door de Algemene Vergadering, die tevens het bedrag van de bijdrage zal bepalen, bedrag dat voor iedere mede-eigenaar in evenredigheid zal zijn met zijn aandeel in de desbetreffende onverdeeldheid. De inning van de bedragen geschiedt door de mede-eigenaar die daartoe gemachtigd wordt, die tevens instaat voor de plaatsing van deze bedragen op een termijnrekening, en voor de jaarlijkse afrekening hiervan.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de Vereniging van Mede-Eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het



"werkkapitaal" dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen, maar blijft zijn aandeel in het "reservekapitaal" als verbonden aan en deel uitmakend van de door hem overgedragen kavel - definitief eigendom van de vereniging.

#### **§ 4. BIJZONDERE VERDELING VAN BEPAALDE KOSTEN.**

4.1 Alle kosten van onderhoud, herstelling of vernieuwing van de bevloering van het terras, de borstwering en de buitentrap vallen ten laste van de eigenaar van het appartement. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid, vallen ten laste van alle mede-eigenaars samen; in dit geval vallen evenwel de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de terrasvloer ten laste van de eigenaar van het appartement.

4.2 Alle kosten van onderhoud of vernieuwing van de parkeerruimte vóór het gebouw vallen uitsluitend ten laste van de eigenaar van het commerciële pand.

4.3 Alle kosten van onderhoud of vernieuwing van de strook van 2 meter langs de volledige achtergevel van het hoofdgebouw en eventuele plaatsing en onderhoud van een schutsel op de tweemeterscheiding vallen uitsluitend ten laste van de eigenaar van het commerciële pand.

4.4 Alle kosten van onderhoud van de tuin en de herstelling en vernieuwing van de omheining rond de tuin vallen uitsluitend ten laste van de eigenaar van het appartement.

4.5 Alle kosten van onderhoud of vernieuwing van de doorrit vanaf de straat tot aan het garagecomplex vallen uitsluitend ten laste van de eigenaar van het appartement.

4.6 De andere kosten worden verdeeld in functie van de kwotiteiten in de mede-eigendom die aan de respectievelijke privatieven toegekend zijn.

#### **Artikel 24 Belastingen**

Tenzij de belastingen betreffende het goed door de overheid rechtstreeks op elke privatieve kavel afzonderlijk worden gevestigd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden op voet van hun aandeel in de gemene delen van het door de belasting getroffen gebouw. Indien de belastingen betrekking hebben op specifieke elementen, zullen deze gedragen worden door de betrokken mede-eigenaars die er belang bij hebben.

#### **Artikel 25 Herstellingen**

De herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten worden principieel uitgevoerd na beslissing daartoe van de Algemene Vergadering, zoals hoger bepaald. Wanneer het echter gaat om herstellingen met een zeer dringend karakter, zoals bijvoorbeeld aan waterleidingen, elektriciteitsleidingen of dergelijke, zal de meest gerede partij - mede-eigenaar het recht hebben deze herstellingen te doen uitvoeren zonder vooraf de instemming van de Algemene Vergadering te moeten krijgen.

### **Artikel 26 Gemeenschappelijke inkomsten**

De gemeenschappelijke inkomsten die verwezenlijkt zouden worden uit hoofde van de gemeenschappelijke gedeelten, zullen ten goede komen aan de mede-eigenaars a rato van ieders aandeel in deze gemeenschappelijke gedeelten.

### **Artikel 27 Verzekeringen**

De verzekering, zowel van de privatieve delen (met uitzondering van de inboedel), als van de gemeenschappelijke gedeelten, zal voor al de eigenaars bij dezelfde verzekeringsmaatschappij moeten geschieden, voor zover de Algemene Vergadering niet zou beslissen een collectieve verzekeringspolis af te sluiten. Deze verzekering zal brand- en aanverwante gevaren, water-, hagel- en bliksemschade, ontploffingen veroorzaakt door gas, ongevallen door elektriciteit, verhaal van derden en / of van één der bewoners tegenover de anderen, en waterschade na brand moeten dekken, en dit bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen, door de algemene vergadering vast te stellen.

Indien een bijpremie verschuldigd is ingevolge het beroep of de activiteiten die een bepaalde eigenaar uitoefent, ingevolge het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen ingevolge een oorzaak die specifiek op één bepaalde eigenaar betrekking heeft, dan zal deze bijpremie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden.

Wat hun onderlinge verhouding betreft, verzaken de mede-eigenaars uitdrukkelijk aan alle verhaal tegen één van hen of tegen de Vereniging der Mede-Eigenaars, wanneer de schade gedekt wordt door de polis en voortkomt uit een ander lokaal (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaat is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw, behalve ingeval van kwade trouw. De eigenaars verplichten zich ervoor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels alle verhaal verzaken zowel tegen henzelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien in de vorige zin. Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

### **Artikel 28 Vergoeding in geval van beschadiging of vernietiging**

In geval van beschadiging of vernietiging van het gebouw, zal de vergoeding toekomen:

- a. voor de privatieve delen: aan de desbetreffende eigenaars;
- b. voor de gemeenschappelijke gedeelten: aan iedere mede-eigenaar in verhouding tot het aandeel dat hij in deze gedeelten heeft.

Nochtans zullen de rechten van de schuldeisers geëerbiedigd moeten worden.

### **Artikel 29 Gebruik van de vergoeding**

De vergoeding, toegekend aan de mede-eigenaars ten gevolge van schade veroorzaakt aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, zal geregeld worden als volgt:



## **Artikel 26 Gemeenschappelijke inkomsten**

De gemeenschappelijke inkomsten die verwezenlijkt zouden worden uit hoofde van de gemeenschappelijke gedeelten, zullen ten goede komen aan de mede-eigenaars a rato van ieders aandeel in deze gemeenschappelijke gedeelten.

## **Artikel 27 Verzekeringen**

De verzekering, zowel van de privatieve delen (met uitzondering van de inboedel), als van de gemeenschappelijke gedeelten, zal voor al de eigenaars bij dezelfde verzekeringsmaatschappij moeten geschieden, voor zover de Algemene Vergadering niet zou beslissen een collectieve verzekeringspolis af te sluiten. Deze verzekering zal brand- en aanverwante gevaren, water-, hagel- en bliksemschade, ontploffingen veroorzaakt door gas, ongevallen door elektriciteit, verhaal van derden en / of van één der bewoners tegenover de anderen, en waterschade na brand moeten dekken, en dit bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen, door de algemene vergadering vast te stellen.

Indien een bijpremie verschuldigd is ingevolge het beroep of de activiteiten die een bepaalde eigenaar uitoefent, ingevolge het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen ingevolge een oorzaak die specifiek op één bepaalde eigenaar betrekking heeft, dan zal deze bijpremie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden.

Wat hun onderlinge verhouding betreft, verzaken de mede-eigenaars uitdrukkelijk aan alle verhaal tegen één van hen of tegen de Vereniging der Mede-Eigenaars, wanneer de schade gedekt wordt door de polis en voortkomt uit een ander lokaal (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaat is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw, behalve ingeval van kwade trouw. De eigenaars verplichten zich ervoor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels alle verhaal verzaken zowel tegen henzelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien in de vorige zin. Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

## **Artikel 28 Vergoeding in geval van beschadiging of vernietiging**

In geval van beschadiging of vernietiging van het gebouw, zal de vergoeding toekomen:

- a. voor de privatieve delen: aan de desbetreffende eigenaars;
- b. voor de gemeenschappelijke gedeelten: aan iedere mede-eigenaar in verhouding tot het aandeel dat hij in deze gedeelten heeft.

Nochtans zullen de rechten van de schuldeisers geëerbiedigd moeten worden.

## **Artikel 29 Gebruik van de vergoeding**

De vergoeding, toegekend aan de mede-eigenaars ten gevolge van schade veroorzaakt aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, zal geregeld worden als volgt:

- a. in geval van gedeeltelijke schade zal de vergoeding gebruikt worden tot herstel van de beschadigde delen in hun oorspronkelijke staat voor zover de Algemene Vergadering hiertoe beslist. Is die vergoeding ontoereikend, dan zal het tekort bijgelegd moeten worden door de eigenaars, ieder in verhouding tot zijn aandeel in de onverdeeldheid waartoe de beschadigde delen behoren, en behoudens het verhaal tegen degene die, uit hoofde van herbouwen of herstel, een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van die meerwaarde. Is de vergoeding hoger dan de uitgaven tot herstel of heropbouw, dan zal het overschot toekomen aan de eigenaars op voet van ieders aandeel in die gemene delen;
- b. bij vernieling van geheel het gebouw zal de vergoeding gebruikt worden tot de heropbouw voor zover de Algemene Vergadering hiertoe beslist, beslissing die zoals hoger vermeld moet genomen worden met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de kosten van heropbouw te betalen, zal het tekort bijgelegd worden door de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden na de vergadering die de opleg heeft vastgesteld. De wettelijke intrest verhoogd met twee procent zal van rechtswege lopen, zonder ingebrekestelling, vanaf de dag vastgesteld voor de betaling van de bijdrage.

Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, komt de vergoeding toe aan de mede-eigenaars van de desbetreffende onverdeeldheid, in verhouding tot hun aandeel in die onverdeeldheid.

Mocht het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield worden door een andere oorzaak dan brand, zullen de hierboven vastgestelde regels eveneens van toepassing zijn en zullen de mede-eigenaars bij eenparigheid kunnen beslissen het eigendom terug op te bouwen, zelfs indien geen enkele vergoeding wordt uitbetaald.

#### **OVERGANGSBEPALINGEN**

Het eerste boekjaar van de Vereniging van Mede-Eigenaars loopt vanaf het moment waarop de Vereniging rechtspersoonlijkheid verwerft tot 31 december 2011

#### **Titel 3**

#### **ADMINISTRATIEVE VERKLARINGEN**

##### 1. Keuze van woonplaats

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats kiezen in België, o een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen e aanmaningen ter uitvoering van deze basisakte & reglement va



- a. in geval van gedeeltelijke schade zal de vergoeding gebruikt worden tot herstel van de beschadigde delen in hun oorspronkelijke staat voor zover de Algemene Vergadering hiertoe beslist. Is die vergoeding ontoereikend, dan zal het tekort bijgelegd moeten worden door de eigenaars, ieder in verhouding tot zijn aandeel in de onverdeeldheid waartoe de beschadigde delen behoren, en behoudens het verhaal tegen degene die, uit hoofde van herbouwen of herstel, een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van die meerwaarde. Is de vergoeding hoger dan de uitgaven tot herstel of heropbouw, dan zal het overschot toekomen aan de eigenaars op voet van ieders aandeel in die gemene delen;
- b. bij vernieling van geheel het gebouw zal de vergoeding gebruikt worden tot de heropbouw voor zover de Algemene Vergadering hiertoe beslist, beslissing die zoals hoger vermeld moet genomen worden met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de kosten van heropbouw te betalen, zal het tekort bijgelegd worden door de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden na de vergadering die de opleg heeft vastgesteld. De wettelijke intrest verhoogd met twee procent zal van rechtswege lopen, zonder ingebrekestelling, vanaf de dag vastgesteld voor de betaling van de bijdrage.

Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, komt de vergoeding toe aan de mede-eigenaars van de desbetreffende onverdeeldheid, in verhouding tot hun aandeel in die onverdeeldheid.

Mocht het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield worden door een andere oorzaak dan brand, zullen de hierboven vastgestelde regels eveneens van toepassing zijn en zullen de mede-eigenaars bij eenparigheid kunnen beslissen het eigendom terug op te bouwen, zelfs indien geen enkele vergoeding wordt uitbetaald.

#### **OVERGANGSBEPALINGEN**

Het eerste boekjaar van de Vereniging van Mede-Eigenaars loopt vanaf het moment waarop de Vereniging rechtspersoonlijkheid verwerft tot 31 december 2011

#### **Titel 3**

#### **ADMINISTRATIEVE VERKLARINGEN**

##### 1. Keuze van woonplaats

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

mede-eigendom kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats, wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van zijn privaatieve kavel in de huidige residentie.

Tot uitvoering dezer kiest de verschijner woonst in diens voormelde woonplaats.

## 2. Bevestiging identiteit

De notaris-minuuthouder bevestigt overeenkomstig de Notariswet de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de verschijners op zicht van hun identiteitskaart of paspoort.

Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet waarmerkt de notaris-minuuthouder dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de partijen-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in/van het rijksregister, hun identiteitskaart, hun trouwboekje of de registers van de burgerlijke stand. De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

## 3. Organieke Wet Notariaat

De verschijners verklaren ons dat zij kennis hebben genomen van het ontwerp van onderhavige akte sedert minder dan vijf werkdagen voor het verlijden dezer maar dat deze termijn toch voldoende is geweest om het goed te onderzoeken.

Onderhavige akte wordt integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat alsook de wijzigingen die eventueel werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van akte. De gehele akte werd door de notaris-minuuthouder ten behoeve van de verschijners toegelicht.

## Recht op geschriften

Notaris-minuuthouder bevestigt dat het recht op geschriften vijftig euro (50 EUR) bedraagt.

## **WAARVAN AKTE**

Verleden te Lommel op voormelde datum. Na voorlezing en toelichting als voormeld, heeft de verschijner samen met mij notaris getekend.