

BS/D23/790

REP. N°2023/2069

**"RESIDENTIE WALCOURT 118"**  
**BASISAKTE LOT VII**  
**ANDERLECHT, WALCOURTSTRAAT - BIESTEBROEKKAAL**  
**DEEL VAN "RESIDENTIE DELEERS"**

Het jaar tweeduizend drieëntwintig.

Op zes december.

Te Elsene, op het kantoor, Kapitein Crespelstraat, 16.

Voor Ons, Meester **Vincent VRONINKS**, notaris te Elsene, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "VRONINKS, RICKER, WEYTS & SACRÉ – geassocieerde notarissen", met zetel te Elsene (B-1050 Brussel), Kapitein Crespelstraat 16, gekend onder het ondernemingsnummer BTW BE 0764.526.977 RPR Brussel.

**IS VERSCHENEN :**

De besloten vennootschap **DELEERS RESIDENTIEEL**, met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Borsbeeksebrug, 22 b7, met ondernemingsnummer 0797.113.039 RPR Brussel, nederlandstalige afdeling.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, op 29 december 2022, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 januari nadien, onder nummer 23304644, en waarvan de statuten sedertdien niet werden gewijzigd.

Hier vertegenwoordigd door Mevrouw DE LOOSE Sara, hierna genoemd, handelend ingevolge authentieke volmacht verleden voor notaris Bernard Sacré, te Elsene, op 5 december 2023.

In toepassing van artikel 12, 3<sup>de</sup> alinea van de Wet van 25 Ventôse jaar XI op het notarisambt, dient gezegd volmacht niet te worden aangehecht en zal een kopie worden aangeboden ter overschrijving samen met deze akte.

Hierna de "eigenaar" en/of "comparant" genoemd.

**VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

De comparant heeft ons voorafgaandelijk uiteengezet hetgeen volgt :

De comparant verklaart eigenaar te zijn van het volgend onroerend goed :

**GEMEENTE ANDERLECHT- 6<sup>DE</sup> AFDELING**

Het lot VII van de residentie "DELEERS", gelegen aan de Walcourtstraat, gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0007".

***Omvattende achtduizend zeventhonderdenvijf/ honderdduizendsten (8.705/100.000sten) onverdeeld in de algemeen gemeenschappelijke delen van de residentie "DELEERS".***

**Oorsprong van eigendom**

De comparant is eigenaar van het goed om het haar te zijn ingebracht bij haar oprichting ingevolge de splitsing van de besloten vennootschap DELEERS DEVELOPMENT, te Antwerpen, bij akte verleden voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, op 29 december 2022, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Brussel 2, onder formaliteit 49-T-13/01/2023-00458.

De vennootschap DELEERS DEVELOPMENT was eigenaar van het goed om het te hebben aangekocht van de naamloze vennootschap WAREHOUSES DE PAUW, afgekort WDP, te Wolvertem (Meise), ingevolge akte verleden voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, en notairs Alexis Lemmerling, te Brussel, op 27 mei 2021, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Brussel 2, op 3 juni nadien, onder formaliteit 49-T-03/06/2021-

06542.

Wat betreft het perceelnummer gekadastraerd volgens voorgaande titel sectie D nummer 320C en volgens huidig kadaster nummer 320CP0000 was WDP eigenaar om dit te hebben aangekocht van de Gemeente Anderlecht, ingevolge akte verleden op 18 december 2007, voor notarissen Liliane Verbruggen, te Anderlecht, en met tussenkomst van Jean-Jacques Boel, wettelijk belet, te Asse, overgeschreven op het 2<sup>de</sup> hypotheekkantoor van Brussel, op 10 januari nadien, onder formaliteit 49-T-10/01/2008-00328. De Gemeente Anderlecht was eigenaar van dit goed sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

Wat betreft het perceelnummer gekadastraerd volgens titel sectie D, deel van nummer 325/A (lot I volgens de hierna genoemde eigendomstitel) en volgens huidig kadaster nummer 325BP0000 was WDP eigenaar om haar te zijn ingebracht door de naamloze vennootschap INDUSTRIEGEBOUWEN N.V., te Wolvertem (Meise), ingevolge proces-verbaal opgesteld door notaris Siegfried Defrancq, te Asse, op 20 mei 1999, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brussel, op 8 juli nadien, volume 12918, nummer 15.

De naamloze vennootschap INDUSTRIEGEBOUWEN N.V. was eigenaar van dit goed om het te hebben aangekocht van de naamloze vennootschap in faling OUDE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP KUNSTROTOGRAVUUR, afgekort A.S.A.R., te Anderlecht, ingevolge akte verleden op 30 juni 1993, voor notarissen Gérald Snyers d'Attenhoven, te Brussel, Edouard De Ruydts, te Vorst, met tussenkomst van Jean-Jacques Boel, te Asse, overgeschreven op het 2<sup>de</sup> hypotheekkantoor van Brussel, op 14 juli nadien, boek 10998, nummer 11.

De naamloze vennootschap A.S.A.R. was eigenaar van dit goed, onder grotere oppervlakte, sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

#### **Hoofdbasisakte**

In een hoofdbasisakte verleden voor ondergetekende notaris Vincent Vroninks op 29 december 2022, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Brussel 2 op 19 januari nadien, onder formaliteit 49-T-19/01/2023-00624 (in deze akte de "hoofdbasisakte" genoemd), werd het op te richten gebouw op het perceel gelegen te Anderlecht, 6<sup>de</sup> afdeling, aan de Biestebroeckkaai en de Van Kalkenlaan 9, gekadastraerd volgens titel sectie D, nummers 325B P0000 en 320C P0000, met een oppervlakte van respectievelijk 2 hectare 6 are 38 centiare, en 54 are 86 centiare, voor een totaal van twee hectare eenenzestig are vierentwintig centiare (2ha 61a 24ca), en volgens recent kadastraal uittreksel sectie D, nummer 374A P0000 voor een oppervlakte van twee hectare eenenzestig are vierentwintig centiare (2ha 61a 24ca), onder het stelsel van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid geplaatst, overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake, opgenomen in de artikelen 3.68 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek, en werd overgegaan tot de juridische opsplitsing, zodat het op te richten gebouw verdeeld werd in 7 loten, te weten :

- 1) **LOT I ("Deleers – Parking")**, omvattende tweeduizenddriehonderdachtennegentig/honderdduizendsten (2.398/100.000sten) onverdeeld in de algemeen gemeenschappelijke delen en gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0002".
- 2) **LOT II ("Deleers – KMO")**, omvattende negenduizend vierhonderdenéén / honderdduizendsten (9.401/100.000sten) onverdeeld in de algemeen gemeenschappelijke delen en gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0001".
- 3) **LOT III ("Deleers – School")**, omvattende zesendertigduizend zevenhonderdnegentien / honderdduizendsten (36.719/100.000sten) onverdeeld

- in de algemeen gemeenschappelijke delen en gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0003”.
- 4) **LOT IV (“Deleers – T1”)**, omvattende vijftienduizend vierhonderdvijfentwintig / honderdduizendsten (25.435/100.000sten) onverdeeld in de algemeen gemeenschappelijke delen en gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0004”.
  - 5) **LOT V (“Deleers – T2”)**, omvattende achtduizend zeshonderdvierentwintig / honderdduizendsten (8.624/100.000sten) onverdeeld in de algemeen gemeenschappelijke delen en gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0005”.
  - 6) **LOT VI (“Deleers – T3”)**, omvattende achtduizend zevenhonderdachtien / honderdduizendsten (8.718/100.000sten) onverdeeld in de algemeen gemeenschappelijke delen en gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0006”.
  - 7) **LOT VII (“Deleers – T4”, waarvan de comparant vanaf heden de benaming verandert in “Walcourt 118”)**, omvattende achtduizend zevenhonderdvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) onverdeeld in de algemeen gemeenschappelijke delen en gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0007”.

De gemeenschappelijke delen van het gebouw, voorwerp van deze basisakte, hebben het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0008” toegewezen gekregen.

Zij die privatieve loten verwerven, hetzij voor hen zelf, hetzij voor de overnemers, rechthebbenden of rechtsopvolgers om gelijk welke titel, zullen zich moeten gedragen naar en alle punten moeten eerbiedigen van de hoofdbasisakte, de basisaktes van de deelgebouwen en de reglementen van mede-eigendom en interne orden, en van alle beslissingen van de algemene vergadering overeenkomstig artikel 3.93 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.

Alle akten van overdracht of aanwijzingen van eigendom of genot, daarin begrepen de huurovereenkomsten, moeten uitdrukkelijk het bestaan vermelden van de statuten van het goed en hun bijlagen en de naleving ervan opleggen aan de nieuwe eigenaars, gebruikers, rechthebbenden of rechtsopvolgers.

Gezien het gehele complex in zijn totaliteit uit meer dan 20 kavels zal bestaan en opgedeeld kan worden in 7 gebouwdelen, elk met particuliere gemene delen, hebben de comparanten gebruik gemaakt van de mogelijkheid hen toegestaan door artikel 3.84, laatste lid van het nieuw Burgerlijk Wetboek, en naast de hoofdvereniging, tevens deelverenigingen per deelgebouw op te richten, waarvan de statuten en de reglementen in aparte basisaktes worden vastgesteld.

Het gehele complex bevat 7 gebouwdelen, zoals hiervoor vermeld.

***Huidige basisakte betreft het deelgebouw Lot VII (“Residentie Walcourt 118”).***

Nieuwe deelverenigingen kunnen in het leven worden geroepen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemene delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. **Onderhavige basisakte zal na de hoofdbasisakte, waarvan sprake hierboven, bevoegd zijn enkel voor die bijzondere gemene delen die betrekking hebben op de privatieven van deelgebouw Lot VII (“Residentie Walcourt 118”) en die zaken regelen die tot het gemeenschappelijk beheer van deze eenheid behoren.**

### **Stedenbouwkundige en milieu vergunning**

1) Een stedenbouwkundige vergunning werd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uitgereikt op 30 augustus 2022, met kenmerk 01/PFD/1793088, inhoudende het afbreken van de bestaande gebouwen op de site, bouwen van een crèche, een basisschool en een technische school, alsmede van een sportaccommodatie en een avondschoon; bouwen van 3 middelgrote gebouwen met 75 appartementen, bouwen van een hoog gebouw met 72 appartementen, onder bepaalde voorwaarden zoals opgenomen in de vergunning.

Een kopie van de stedenbouwkundige vergunning met goedgekeurde plannen, werd aan de hoofdbasisakte gehecht.

2) Een milieuvergunning werd door het Brussels Instituut voor Milieubeheer afgeleverd op 22 juni 2022, met referentie 1.795.369.

Een kopie van de milieuvergunning werd aan de hoofdbasisakte gehecht.

3) Huidige akte legt de statuten van het deelgebouw T4 vast dat valt onder het regime van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid. Deze akte omvat de basisakte, bestaande uit de beschrijving van het onroerend goed in zijn geheel, de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten, alsmede de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan ieder privaatief deel, het algemeen en bijzonder reglement van mede-eigendom. **Het reglement van interne orde voor deelgebouw T4 blijft aan deze akte gehecht.**

4) De afbakeningsplannen opgesteld door landmeetkunde en expertise buro TEUGELS, op 13 april 2023, werden opgenomen in de database van de Algemene Administratie van de Patrimonium Documentatie onder nummer 21306/10214, en dewelke sedertdien niet meer werden gewijzigd.

### **Stedenbouw**

1. De comparant erkent ingelicht te zijn geweest omtrent de stedenbouwkundige situatie van het onroerend goed en omtrent de mogelijkheid om voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen met betrekking tot de stedenbouwkundige situatie van het onroerend goed en het milieu.

2. Overeenkomstig artikel 275 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening heeft de instrumenterende notaris aan de Gemeente Anderlecht gevraagd de stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken betreffende het onroerend goed.

Op 9 augustus 2023 heeft de Gemeente Anderlecht betreffende het onroerend goed het volgende geantwoord, hierna letterlijk overgenomen :

*“In antwoord op uw aanvraag voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen in de Walcourtstraat 130D, gekadastréerd volgens nieuwe kadastrale uittreksel 21306D0374/00A000 (en gekadastréerd volgens vorige kadastrale uittreksel 21306D0320/00B000 en 21306D0325/00C000), hebben we de eer u dit document over te maken. Het werd opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkaveling zou worden ingediend.*

*Stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken over de gewestelijke of gemeentelijke verordenende bepalingen betreffende het goed.*

#### ***1. Wat betreft de lokalisatie:***

*Volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan, van kracht sinds 29 juni 2001, ligt het goed in ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving, structurende ruimten.*

*Het goed is niet gelegen in de perimeter van een richtplan van aanleg (RPA).*

*Het goed is niet gelegen in de perimeter van een Bijzonder Bestemmingsplan.*

*Sinds de inwerkingtreding van het Gewestelijke bestemmingsplan (GBP) op 29.06.2001, worden alle voorschriften van voorafgaande BBP's, die niet conform zijn met het GBP, impliciet ingetrokken.*

*Het goed is niet gelegen in de perimeter van het verkavelingsplan.*

**2. Wat betreft de voorwaarden waaraan een bouwproject moet voldoen:**

*De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening (BWRO);*

*De voorschriften van het voormelde Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) – het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en, activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (KaTKO) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: <http://casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>;*

*De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) aangenomen door de Brusselse regering op 21 november 2006 of van een Gezoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GGSV).*

*De voorschriften van de volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) en Specifieke of Gezoneerde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (SgemSV of GgemSV):*

*o Specifieke Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening: “GSV\_2016”, Belgisch Staatsblad van 17/10/2019.*

*De voorschriften van het GBP, het RPA en van de GSV zijn op de stedenbouwkundige gewestelijke website beschikbaar: <http://stedenbouw.brussels>.*

*De perimeters van de BBP's en van de verkavelingsplannen zijn beschikbaar op [www.brugis.be](http://www.brugis.be).*

*Hun inhoud is beschikbaar, op aanvraag, bij het gemeentelijke dienst stedenbouw.*

**3. Wat betreft eventuele onteigening van het goed:**

*Het goed is niet gelegen in de perimeter van een onteigeningsplan.*

**4. Wat betreft het voorkeurecht:**

*Het goed is niet gelegen in een perimeter waar het voorkeurecht van toepassing is.*

**5. Wat betreft het inschrijving van het goed op de bewaarlijst, zijn bescherming of een lopende procedure tot inschrijving of bescherming:**

*Het goed is niet ingeschreven op de inventaris van het onroerende erfgoed.*

*Als overgangsmaatregel, worden alle gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die voor 1 januari 1932 gebouwd werden beschouwd als ingeschreven op de inventaris van het onroerende erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).*

*Het goed is niet op de bewaarlijst ingeschreven. Het goed is niet beschermd.*

**6. Wat betreft de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten:**

*Het goed is niet opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten.*

**7. Wat betreft het eventuele bestaan van een rooilijnplan:**

*Het aangepast rooilijnplan voor het goed is niet bekend tot op heden.*

**8. Andere inlichtingen:**

*Het goed is niet begrepen in een wijkcontract.*

*Het goed is niet begrepen in een stadsvernieuwingscontract. Het goed ligt niet binnen de zone voor stedelijke herwaardering.*

*Sommige activiteiten en technische installaties zijn onderworpen aan milieuvergunningen. Dit is het geval van olietanks, garageboxen en open parkeerplaatsen en andere industriële of ambachtelijke activiteiten. Om te controleren als het goed onderworpen is aan een milieuvergunning, gelieve de kaart van de milieuvergunning van IBGE-BIM te bekijken: <http://novac-pe.irisnet.be/milieuvergunning.html>;*

Voor meer informatie betreffende de inventaris van de potentieel verontreinigde bodems in zin van artikel 3, 15° van het ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kunnen inlichtingen verkregen worden bij Leefmilieu Brussel, Thurn & Taxis-site, Havenlaan 86C / 3000 te 1000 Brussel, of via [www.leefmilieu.brussels](http://www.leefmilieu.brussels);

Om te controleren of het onroerend goed bezwaard is door een erfdienstbaarheid voor een pijpleiding voor het vervoer van gasproducten, in het kader van de wet van 12 april 1965, kunnen inlichtingen verkregen worden bij Fluxys Belgium SA, Kunstenlaan 31 te 1040 Brussel;

Het goed is niet gelegen in de perimeter van een zone waarnaar verwezen in het artikel 129 van de wet van 04 april 2014 op de landverzekeringsovereenkomst;

Om inlichtingen over de overstromingsgevaar te verkrijgen, gelieve de kaart van het overstromingsgevaar in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te bekijken:

<http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation carte.phtml>;

De kaart van de opmerkelijke bomen is beschikbaar via [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be). Bijkomende bijzondere regels zijn van toepassing in geval van vellen of snoeien/toppen van deze bomen;

Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHI;

Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Hydrobru;

Bijkomende stedenbouwkundige inlichtingen bestemd voor elke houder van een zakelijk recht op een onroerend goed, aan alle personen die deze houder machtigt of een mandaat geeft, evenals elke bemiddelaar die een rol speelt bij de overdracht van een onroerend goed, in aanmerking genomen van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben.

**1. Wat betreft de toelatingen, vergunningen en attesten die werden toegekend of geweigerd alsook het eventuele bestaan van verhaal dat hangend is:**

Aanvraag van toelating / vergunning / attest	Voorwerp	Beslissing en datum
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr F 12645-PU	Een bijgebouw bouw	Afgeleverd op 23/03/1909
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr F 35918-PU	Een fabriek bouwen	Afgeleverd op 06/08/1964
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr F 38536	Uitbreiding van de perszaal	Afgeleverd op 10/12/1981
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 42393-RPU	Plaatsing van 2 opslagcontainers	Afgeleverd op 27/01/2015
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 48514-PU	Verbouwen een industrieelgebouw met kantoren (regularisatie)	Zonder gevolg op 23/11/2020
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 50968-PU	Transformeren een industrieel depot	Analyseren

Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 52269-PU	Het afbreken van de bestaande gebouwen op de site, bouwen van een crèche, een basisschool en een technische middelbare school, alsmede van een sportaccommodatie en een avondschoon; bouwen van 3 middelgrote gebouwen met 75 appartementen (G+7); bouwen van een hoog gebouw met 72 appartement (G+14)	
---	---	--

De beschrijving van de toegelaten werken en de eventuele voorwaarden zijn beschikbaar op verzoek bij de vergunnende overheid (gemeente of gewest).

NB: Alleen de door het bestuur afgestempelde plannen geven de juridische toestand van het gebouw weer. Beschrijving van het goed, zoals bekend door onze diensten:

Gebouw	Profiel	Opmerking
Perceel grond		

**2. Wat betreft de bestemmingen en de wettige toepassingen van het goed in elk van de onderdelen ervan:**

Op basis van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben, bevat het goed de volgende bestemmingen en gebruiken, verdeeld als volgt:

Gebouw	Lokalisatie	Bestemming	Aantal	Commentaar
Perceel grond		Terrein		

Op basis van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben, bedraagt het aantal zelfstandige wooneenheden, die regelmatig kunnen beschouwd kunnen worden 0.

Het onroerend goed dat te koop wordt aangeboden, is een perceel grond.

**3. Wat betreft eventuele vaststelling van overtredingen:**

Geen enkel proces-verbaal van inbreuk werd opgesteld voor dit goed.

Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.

**4. Wat betreft verdenking van inbreuk en de administratieve update van het goed:**

Er is geen verdenking van inbreuk op het goed.

Het ontbreken van een verdenking van inbreuk laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.

**5. Wat betreft de administratieve-update van het goed:**

Voor zover wij weten, is er geen administratieve update van de plannen nodig.(...)”

De gemeente Anderlecht heeft per mail van 1 december 2023 geantwoord wat volgt, na door ondergetekende notaris te verzocht zijn om de stedenbouwkundige bestemming van het goed (naar appartementen in plaats van grond) te bevestigen:

“De laatste vergunning is inderdaad verleend, maar wordt nog steeds uitgevoerd.

We hebben het certificaat van voltooiing van de werkzaamheden nog niet ontvangen en bijgevolg hebben onze diensten nog geen nalevingsbezoek uitgevoerd.

Daardoor kunnen we niet officieel bevestigen dat de vergunning correct is uitgevoerd en blijkt uit onze analyse dat het nog steeds om een perceel gaat.

De inlichtingen zijn daarom correct en zal niet worden gewijzigd.”

3. De comparant verklaart geen kennis te hebben dat het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van onteigenings- of beschermingsmaatregelen, genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn, niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing en er evenmin een as-buittattest werd uitgereikt, gevalideerd of geweigerd.

De comparant moet zich gedragen naar alle wetten, decreten, besluiten en reglementen van stedenbouw en ruimtelijke ordening, naar de voorschriften van de bevoegde overheid en van de dienst voor urbanisatie, namelijk de urbanisatieplannen, de bouw- en rooilijnen en alle andere overheidsbesluiten.

De comparant verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning of van een stedenbouwkundig attest, waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden niet kan verzekeren, **met uitzondering van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 30/08/2022, met kenmerk 01/PFD/1793088.**

Geen van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98, § 1 mogen worden verricht op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

De comparant verklaart dat bij zijn weten het goed niet is opgenomen in het de inventaris van niet-uitgebate bedrijfsruimten voorzien door artikel 251 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

#### **Watertoets - Overstromingsgebieden**

Het goed is niet gelegen in een risicozone zoals vastgesteld bij Koninklijk Besluit conform artikel 129 van de verzekeringswet.

Uit de kaarten opgesteld door Brussel Leefmilieu blijkt echter dat het goed gelegen is in overstromingsgebied, met zwak risico.

#### **Beheer van verontreinigde bodems**

De comparant verklaart te zijn ingelicht over de bepalingen opgelegd door de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems.

De comparant erkent geïnformeerd te zijn omtrent de inhoud van de hierna vermelde bodemattesten afgeleverd door het Brussels Instituut voor Milieubeheer, hetwelk de gedetailleerde informatiegegevens bevat van de inventaris van de bodemtoestand voor de betrokken percelen.

Het bodemattest met betrekking tot (oud) perceel 325B afgeleverd op 22 mei 2023 bepaalt letterlijk wat volgt :

#### **2. Catégorie de l'état du sol et obligations**

CATEGORIE	0	Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée
	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).
<b>OBLIGATIONS</b>		
Une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle a déjà été réalisée. Cependant, il existe une (nouvelle) présomption de pollution sur le terrain, liée à une activité à risque qui perdure ou qui n'a pas été (entièrement) visée par la procédure déjà réalisée.		
Une reconnaissance de l'état du sol doit donc être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque.		



Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis. 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.

Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web [www.environnement.brussels/soldispense](http://www.environnement.brussels/soldispense).

**En outre, 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.** Une fois la nouvelle reconnaissance de l'état du sol déclarée conforme ou qu'une dispense de cette obligation a été obtenue, l'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement en cours 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 Deleers Development ;
- 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/facilitateur\\_sol](http://www.environnement.brussels/facilitateur_sol).

### 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 ?
Monsieur Marcel De Haerynck	88 - Dépôts de liquides inflammables	1950	1980	NOVA-PROV16799
Messieurs De Kempeneer Philippe & Vankerckhoven Auguste	93 - Synthèse de matières plastiques et synthétiques et fabrication du caoutchouc	1959	1960	NOVA-PROV03939
Monsieur J. De Kempeneer	93 - Synthèse de matières plastiques et synthétiques et fabrication du caoutchouc	1960	1961	NOVA-PROV03939
Ancienne S.A. de Rotogravure d'Art S.A.	121 - Dépôts de substances ou préparations dangereuses 82 - Imprimeries et tous travaux d'impression 88 - Dépôts de liquides inflammables	1965	1995	NOVA-PROV27857
	88 - Dépôts de liquides inflammables	1995	2022	non
Syncro Partners S.A.	59 - Fabriques d'explosifs	1998	2004	NOVA-66700
AEG Belgium S.A.	101 - Ateliers pour le travail des métaux 121 - Dépôts de substances ou préparations dangereuses 45.1 - Dépôts de déchets dangereux (solides)	2007	2022	NOVA-287160

#### 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 (2006/1369/01)	07/12/2006		Pollution détectée
Reconnaissance partielle de l'état du sol (2008/2222/01)	15/12/2008		Parcelle partiellement investiguée, pas de pollution selon les normes Ordonnance du 13/5/2004 mais légère pollution sans risque selon normes Ordonnance du 5/3/2009.
Etude détaillée (2006/1369/01)	22/12/2008	22/05/2012	Pollution délimitée
Etude de risque (2006/1369/01)	01/03/2012	22/05/2012	Risques tolérables (scénario industrie)
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00072/2021)	22/02/2021	04/03/2021	Pollution détectée
Etude détaillée (SOL/00072/2021)	17/01/2022	31/01/2022	Pollution délimitée
Etude de risque (SOL/00072/2021)	05/04/2022	19/04/2022	Risques tolérable
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00072/2021)	28/04/2022	05/05/2022	Pas de forages nécessaires
Etude détaillée (SOL/00072/2021)	28/04/2022	05/05/2022	Pollution délimitée

Etude de risque (SOL/00072/2021)	28/04/2022	05/05/2022	Risques : santé humaine (scénario habitat)
Projet de gestion du risque (SOL/00072/2021)	06/05/2022	20/07/2022	Risques à gérer
Restrictions d'usage (SOL/00072/2021)	05/2022		excavation uniquement avec projet d'assainissement, projet de gestion de risque ou traitement de durée limitée Interdiction de conversion à l'habitat sans nouvelle évaluation des risques ou mesures de gestion du risque interdiction de captage d'eau  Suite à la présence d'un enrichissement d'origine naturelle en nickel et en arsenic dans l'eau souterraine, la restriction d'usage suivante est imposée pour le terrain en question : interdiction de captage d'eau (y compris rabattement de la nappe).

#### Autre motif d'inscription

Motif	Pollution avérée : Découverte fortuite de pollution
-------	---

Het bodemattest met betrekking tot (oud) perceel 320C afgeleverd op 22 mei 2023 bepaalt letterlijk wat volgt :

#### 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).
<b>OBLIGATIONS</b>		
<p>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, <u>certaines faits</u> générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.</p> <p><b>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.</b> 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):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 Deleers Developement ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- l'aliénation de droits réels a lieu dans une procédure d'expropriation telle que visée à l'article 13/1.</li> </ul> <p><b>Dans les autres cas, l'aliénation de droits réels ne peut avoir lieu que sous <u>certaines conditions</u> (pe. garantie financière, engagement...) qui doivent être remplies au préalable (art. 17§2 et suivants).</b></p> <p><i>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.</i></p> <p>Pour plus de renseignements : <a href="http://www.environnement.brussels/facilitateur/sol">http://www.environnement.brussels/facilitateur/sol</a>.</p>		

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

##### Activités à risque

Bruxelles Environnement ne dispose pas d'information quant aux activités sur cette parcelle.

##### 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
Etude détaillée (2006/1369/01)	22/12/2008	22/05/2012	Délimitation d'une pollution sur une parcelle voisine

Etude de risque (2006/1369/01)	01/03/2012	22/05/2012	Risques tolérables
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00072/2021)	28/04/2022	05/05/2022	Pas de forages nécessaires
Etude détaillée (SOL/00072/2021)	28/04/2022	05/05/2022	Délimitation d'une pollution sur une parcelle voisine
Etude de risque (SOL/00072/2021)	28/04/2022	05/05/2022	Risques :Risques tolérables
Projet de gestion du risque (SOL/00072/2021)	06/05/2022	20/07/2022	Risque à gérer
Restrictions d'usage (SOL/00072/2021)	05/2022		interdiction de captage d'eau Suite à la présence d'un enrichissement d'origine naturelle en nickel et en arsenic dans l'eau souterraine, la restriction d'usage suivante est imposée pour le terrain en question : interdiction de captage d'eau (y compris rabattement de la nappe).

Betreffende de “Categorie 4B” werd een vrijstelling aangevraagd op basis van artikel 17§2 van de voormelde Ordonnantie van 5 maart 2009. Op 28 november 2023 heeft Leefmilieu Brussel een schrijven gericht aan de comparant, hierna letterlijk overgenomen en dat luidt als volgt :

**“Betreft** : *Terrein gelegen aan de Henri Deleersstraat 9 en de Walcourtstraat 112 – 114 te 1070 Brussel*

*Kadastraal perceel: 21306\_D\_0374\_A\_000\_00*

*(voormalige percelen 21306\_D\_0320\_C\_000\_00 en 21306\_D\_0325\_B\_000\_00)*

**Referentiekader** : *Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, gewijzigd door de ordonnantie van 23 juni 2017 (B.S. 13/7/2017)*

**AANVRAAG TOT AFWIJKING VOOR DE VERKOOP (art 17§2)**  
**INSCHATTING VAN DE FINANCIËLE ZEKERHEID EN PLANNING**

*Geachte,*

*We melden u de goede ontvangst op 16/11/2023 van de volgende documenten betreffende het bovenvermelde terrein :*

- *een voorstel van planning voor de uitvoering van alle verplichtingen die voortvloeien uit de bovenvermelde ordonnantie en een inschatting van de financiële zekerheid, opgesteld door de bodemverontreinigingsdeskundige Universoil BV (ref. 1552009-R13, dd. 20/10/2023);*
- *het aanvraagformulier tot vrijstelling van de verplichtingen zoals voorzien in artikel 17§2 van de bovenvermelde ordonnantie, gedateerd op 26/10/2023 en ondertekend door Deleers Residentieel BV, vertegenwoordigd door Wim Straetmans, die de verbintenis om alle verplichtingen voortvloeiend uit de ordonnantie volgens bovenvermeld tijdschema te vervullen omvat;*
- *de bankgarantie van 3.933.211,48 EUR (ref. BRUSGO0034402) vastgelegd bij de bank KBC Bank nv op 7 november 2023.*

*Leefmilieu Brussel neemt nota van deze documenten en geeft zijn akkoord voor het voorstel van planning en het bedrag van de financiële zekerheid.*

*De inschattingen voor de herzieningen van de financiële zekerheid bij de tussentijdse rapporten worden met dit schrijven niet aanvaard.*

*Gezien een verontreiniging aan het licht werd gebracht op het bovenvermelde terrein, dient de behandeling van deze verontreiniging, in overeenstemming met artikel 17§1, 1° van de Ordonnantie, in principe voor elke vervreemding van zakelijke rechten uitgevoerd te worden.*

*Echter :*

- *Deleers Residentieel BV – Deleers Campus BV heeft zich ertoe verbonden om alle verplichtingen die voortvloeien uit de Ordonnantie binnen een door*

- *Leefmilieu Brussel goedgekeurde planning te vervullen ;*
- *de financiële zekerheid die deze verbintenis dekt, is gesteld ten voordele van de overnemer van de zakelijke rechten in overeenstemming met artikel 71§1 en 2 van de Ordonnantie ;*
- *een risico-onderzoek werd gelijkvormig verklaard of geacht door Leefmilieu Brussel ;*

*We stellen dus vast dat de voorwaarden van artikel 17§2 van de voormelde ordonnantie vervuld zijn.*

***Bijgevolg kan, in afwijking van art 17§1, 1° van de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, gewijzigd door de ordonnantie van 23 juni 2017 (B.S. 13/7/2017), de vervreemding van zakelijke rechten plaatsvinden vóór de behandeling van de bodemverontreiniging op het bovenvermelde terrein, op voorwaarde dat :***

*1. volgende elementen in de authentieke akte vermeld worden:*

- *het vastleggen van de financiële zekerheid van 3.933.211,48 EUR ;*
- *de identiteit van verantwoordelijke van de verplichtingen die voortvloeien uit de ordonnantie;*
- *de planning voor de uitvoering van alle verplichtingen die voortvloeien uit de ordonnantie zoals opgesteld door de bodemverontreinigingsdeskundige;*
- *de koper verleent onbeperkte toegang aan de verkoper zodat deze zijn verplichtingen van de ordonnantie kan uitvoeren;*
- *de koper is bewust van het feit dat, zolang op het terrein nog een bodemverontreiniging aanwezig is, elk voornemen tot afgraven van gronden of elke bestemmingswijziging (met inbegrip van de afbraak van de eventueel bestaande betonnen afdekplaat, het aanleggen van een moestuin, enz.) voorafgaand het voorwerp dient uit te maken van een door Leefmilieu Brussel goedgekeurde risicostudie of zelfs een bodemsaneringsvoorstel. Bovendien zal de behandeling van de verontreiniging uitgevoerd moeten worden voor elke werkzaamheid, elke daad of elke ingebruikstelling van een inrichting die van die aard is dat ze de blootstelling van personen of het milieu aan de eventuele door de op de site aanwezige bodemverontreiniging veroorzaakte risico's verhoogt ;*
- *de verkoper bevestigt aan de koper een kopie te bezorgen van alle adviezen van Leefmilieu Brussel betreffende de nog uit te voeren verplichtingen ;*

*2. ons binnen een termijn van 60 dagen na ondertekening van de authentieke akte :*

- *een kopie van deze akte wordt overgemaakt (voorlopige niet-geregistreerde versie, ondertekend door de notaris).*

*De huidige vrijstelling blijft geldig voor elke verkoop van een lot op het bovenvernoemde perceel, onder dezelfde vermelde voorwaarden, en zolang de categorie van het perceel in de inventaris van de bodemtoestand niet verandert (dus in categorie 4 blijft).*

*Indien de zekerheid is gesteld ten voordele van de overnemer van zakelijke rechten, mag deze in geen geval vrijgegeven worden zonder schriftelijk akkoord van Leefmilieu Brussel.*

*Onze agent, Mevrouw Nathalie NACKAERTS, is uw geprivilegieerd contact inzake de behandeling van uw dossier. Deze laatste staat volledig te uwer beschikking om uw vragen te beantwoorden, u te begeleiden in de te ondernemen stappen en u te gidsen doorheen de diverse technische en administratieve procedures. Aarzel niet om beroep te doen op zijn/haar diensten!"*

*De comparant verklaart een kopie van voormelde bodemattesten en schrijven te*

hebben ontvangen.

Aangaande bovenvermeld schrijven verklaart de comparant hetgeen volgt :

- De waarborg ten belope van 3.933.211,48 € werd afgeleverd door KBC Bank onder de referentie BRUSGO0034402;
- De comparant alsook de besloten vennootschap DELEERS CAMPUS, zijn de verantwoordelijken voor het vervolg van de verplichtingen voorzien door de Ordonnantie;
- De uitvoeringskalender voor de verplichtingen voortvloeiende uit de Ordonnantie en opgemaakt door de bodemdeskundige is de volgende, hierna letterlijk overgenomen :

Datum	Fase
Februari 2023	Start voorafgravingen
Maart 2023	Start installatie soilmixwanden
Mei 2023	Start bemaling en Graafwerken Schoolgebouw
Juli 2023	Start ruwbouw Schoolgebouw
Augustus 2023	Start bemaling en graafwerken Woontorens + Parking
November 2023	Start ruwbouw Woontorens + Parking
November 2023	Implementatie risicobeheer: Plaatsing geomembraan onder betonplaat woontoren T4
Januari 2024	Indienen tussentijds rapport 1 (graafwerken en plaatsing geomembraan)
Mei 2024	Indienen tussentijds rapport 2 (stopzetting bemaling)
Juli 2024	Afwerking schoolgebouw
Januari 2025	Start buitenaanleg schoolgebouw
	Afwerking woontorens
Mei 2025	Oplevering schoolgebouw
Juni 2025	Start monitoring binnenlucht in woontoren T4
Mei 2026	Jaarlijkse monitoring binnenlucht woontoren T4
Augustus 2026	Indienen tussentijds rapport 3 (buitenaanleg en monitoring)
Mei 2027	Jaarlijkse monitoring binnenlucht woontoren T4
September 2027	Indienen Eindevaluatie van het risicobeheer met resultaten laatste monitoring

De comparant garandeert dat hij aan iedere koper elk bericht uitgebracht door Leefmilieu Brussel betreffende het vervolg van de voormelde verplichtingen, zal overmaken.

De koper zal moeten garanderen dat hij vrije toegang zal verschaffen aan de titularis van de bodemsaneringsverplichtingen opdat deze zijn verplichtingen verbonden aan de Ordonnantie kan naleven.

De koper zal moeten verklaren dat hij bewust is van de hierboven in de brief van 28 november 2023 vermelde verplichting zolang er in de grond nog een vervuiling aanwezig zou zijn.

De comparant gaat de verplichting aan om alle maatregelen, verplichtingen, gebruiksbepalingen en follow-upmaatregelen die worden opgelegd door Leefmilieu te respecteren en/of uit te voeren en verklaart daarnaast dat hij over geen aanvullende informatie beschikt die de inhoud van de bodemattesten zou kunnen wijzigen.

**Na die uiteenzetting, heeft de comparanten ons verzocht de basisakte en het reglement van mede-eigendom die de statuten van het deelgebouw van lot VII – Walcourt 118 vormen, alsmede het aangehecht reglement van interne orde, in een authentieke akte op te nemen, en vast te leggen als volgt :**

#### **TITEL I. - BASISAKTE VAN LOT VII – Walcourt 118**

##### **I.- BESCHRIJVING VAN HET GOED GEMEENTE ANDERLECHT- 6<sup>DE</sup> AFDELING**

Het lot VII (“Residentie Walcourt 118”) van de residentie “DELEERS”, gelegen Walcourtstraat 118, gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0007”.

*Omvattende achtduizend zeventhonderdvijf/ honderdduizendsten (8.705/100.000sten) onverdeeld in de algemeen gemeenschappelijke delen van de residentie*

**“DELEERS”.**

**II.- BESTEMMING EN INDELING VAN HET DEELGEBOUW**  
**HET PLAATSEN VAN HET DEELGEBOUW ONDER HET REGIME VAN DE**  
**MEDE-EIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID**

Het deelgebouw, genaamd "**RESIDENTIE WALCOURT 118**" zal opgericht worden, op de hiervoor beschreven grond, en deel uitmaken van de hoofdvereniging RESIDENTIE DELEERS.

De comparant verklaart de basisakte op te stellen van dit deelgebouw, met het reglement van mede-eigendom dat er integraal deel zal van uitmaken. In de basisakte wordt het hierboven vermelde Lot VII – WALCOURT 118 verdeeld in aandelen en wordt bepaald hoeveel aandelen in de grond zullen toegekend worden aan de diverse private gedeelten en ingeval van wijziging van deze laatste, deze hoeveelheden in de grond aanpassen.

Vervolgens heeft de comparant verklaard van de mogelijkheid gebruik te maken hem toegestaan door artikel 3.84, laatste lid van het nieuw Burgerlijk Wetboek, en naast de hoofdvereniging, tevens deelverenigingen per gebouwdeel op te richten, waarvan de statuten en de reglementen van Lot VII in deze akte worden vastgesteld, en aldus over te gaan tot de juridische opsplitsing van Lot VII, zodat dit lot verdeeld zal worden in private gedeelten en in gemeenschappelijke gedeelten.

Als gevolg hiervan worden private kavels tot stand gebracht, vormende juridisch onderscheiden goederen, vatbaar om het voorwerp te worden van zakelijke rechten, van overdrachten onder levenden of terzake des doods en van alle andere overeenkomsten.

Ieder van deze kavels omvat een deel in private en uitsluitende eigendom, evenals een aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten onder de vorm van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Bijgevolg, zal een juridische entiteit gevormd worden omvattende in hoofde van zijn eigenaar, als een ondeelbaar geheel de private kavel met als onafscheidbare bijhorigheid het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of het bezwaren met zakelijke rechten van een private kavel, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de private eigendom met zich meebrengt maar tevens van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat er onafscheidelijk mee verbonden is.

**III.- BIJLAGEN AAN DE STATUTEN**

De comparant verwijst naar de bijlagen opgenomen in de hoofdbasisakte.

**IV.- CONVENTIONELE ERFDIENSTBAARHEDEN**  
**OF DOOR BESTEMMING DES HUISVADERS**

**Algemeenheden.**

Het bouwen van het onroerend geheel zoals beschreven en weergegeven op de hieraan gehechte plannen, zal tussen de verschillende private kavels, wanneer deze aan verschillende eigenaars toebehoren, erfdienstbaarheden doen ontstaan.

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

Het is namelijk zo met :

- de zichten en lichtopeningen van een kavel op de andere;
- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwaters - gas - elektriciteit - telefoon - netwerk - water - ventilatie) zowel verticaal als horizontaal, dienstig voor één of andere kavel. Deze doorgang kan zich

voordoen in de ondergrond, de grond of boven deze laatste; en

- in het algemeen met alle erfdiensbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen privatieve gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan, naarmate de opbouw of nog naar gelang het plaatsgebruik.

De geschillen, van welke aard ook, tot dewelke deze bepaling van erfdiensbaarheid, (inzonderheid wat betreft het in stand houden van deze erfdiensbaarheden en de aard van hun functie), aanleiding zou kunnen geven, zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op de arbitrage. Deze vordering dient gericht tegen de vereniging van mede-eigenaars indien het geschil het geheel van de mede-eigendom betreft of tegen de betrokken mede-eigenaar of mede-eigenaars zo deze vordering alleen hem of hen viseert.

#### **Nieuwe erfdiensbaarheden**

Hiervoor wordt enerzijds uitdrukkelijk verwezen naar hetgeen opgenomen is in de hoofdbasisakte. De comparant verwijst hierbij uitdrukkelijk naar de erfdiensbaarheid opgenomen in de basisakte voor wat betreft de lift van toren 3 (T3):

*“Een kosteloos en eeuwigdurende erfdiensbaarheid van toe-en doorgang, ten laste van de bijzondere gemene delen van lot 6, en ten voordele van de bewoners van de overige loten die de fietsenstalling gebruiken gelegen in lot 6 op de eerste benedenverdieping. Deze wordt op het aangehecht plan afgebeeld in lichte en donkerpaarse (cursief en gearceerd) kleur.”*

Dienaangaande verklaart de comparant dat er een tussenteller zal worden geplaatst zodat het exacte elektriciteitsverbruik en onderhoud van deze lift kan worden verrekend over de eigenaars van de loten T2, T3 en T4, die deze lift gebruiken om van en naar de fietsenstalling te gaan, alsook over de eigenaars van de loten van de parking, om zich naar de uitgang te begeven.

Anderzijds verklaart de comparant een erfdiensbaarheid van toe-en doorgang te vestigen ten laste van alle privatieve kavels dewelke over een terras en/of tuin beschikken, en dit 1) met het oog op herstellings-en onderhoudswerken in de ruimste betekenis van het woord, aan de gevel van het gebouw, het dak, alsook aan alle andere gemeenschappelijke dan wel privatieve kavels van de residentie, en dewelke niet anderzins via de lift of traphal kunnen bereikt worden, en 2) ingeval van brand of een ander ernstig gevaar in de residentie waarbij een bewoner niet kan vluchten via de lift of de traphal.

De eigenaar van de betrokken kavel zal de toegang tot diens kavel niet kunnen weigeren.

#### **V. UITEENZETTING VAN PRIVATIEVE DELEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN DEELGEBOUW LOT VII:**

Het deelgebouw LOT VII bestaat ondermeer uit :

*Volgens de vergunning afgeleverd op 30 augustus 2022, met kenmerk 01/PFD/1793088:*

\* de gemeenschappelijke gangen, gemeenschappelijke ruimte (polyvalente ruimte gelegen op 1<sup>ste</sup> verdieping), fietsenstalling gelegen op de 1<sup>ste</sup> benedenverdieping, 1 lift en liftkoker, technische lokalen, trap en traphal, de gevel, dak en dakstructuur van het gebouw LOT VII, aangeduid in donkerpaarse kleur op het plan van de landmeter aangehecht aan de hoofdbasisakte, tuinzone gelegen op de 1<sup>ste</sup> verdieping rondheen het gebouw LOT VII aangeduid in witte kleur met donkerpaarse stippen op het plan van de landmeter aangehecht aan de basisakte;

\* op de verdieping -1 : 26 bergingen. Voor zoveel als nodig en nuttig verklaart de

comparant dat deze bergingen commercieel de benaming ‘kelder’ verkrijgen.

- \* op de verdieping +0 : 1 productie-activiteit, 2 parkeerplaatsen
- \* op de verdieping +1 : 2 appartementen
- \* op de verdieping +2 : 4 appartementen
- \* op de verdieping +3 : 4 appartementen
- \* op de verdieping +4 : 4 appartementen
- \* op de verdieping +5 : 3 appartementen + 1 berging
- \* op de verdieping +6 : 3 appartementen + 1 berging
- \* op de verdieping +7 : 3 appartementen + 1 berging

## **A. ALGEMENE BESCHRIJVING**

### **PRIVATIEVE DELEN**

#### **Beginsel**

De delen van het deelgebouw, die het uitsluitend gebruik zijn, of kunnen zijn, van een eigenaar, maken het voorwerp uit van het privaat eigendomsrecht.

#### **Privatieve eigendom**

Zijn ondermeer voorwerp van privatieve eigendom :

##### 1. Binnen het privé gedeelte :

- vloeren, tegels, vloerbekledingen/dekvloeren met ondervloer;
- muurbekledingen, zoldering en hun versieringen;
- de bekleding van de ramen;
- de binnendeuren en de toegangsdeuren van elke privatieve kavel en berging;
- de sanitaire installatie;
- de elektrische toestellen en de elektrische leidingen die zich binnen het privé gedeelte bevinden, voor zover ze uitsluitend voor die kavel bestemd zijn;
- de radiatoren van de verwarming;
- alle vaste installaties binnen de eigendom.

2. Binnenmuren en binnenafsluitingen, behalve de steunmuren, steunpalen en betonbalken.

### **PARTICULIERE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

De delen van het deelgebouw die bestemd zijn tot het gebruik van alle mede-eigenaars van het deelgebouw of enkelen onder hen, zijn particulier gemeenschappelijk. Zij worden in deze akte particulier gemeenschappelijke delen of naar gelang de context gemeenschappelijke delen of ruimten genoemd.

Algemeen gemeenschappelijke delen zijn de delen van het gebouw die tot gebruik of voordeel van alle mede-eigenaars strekken, en dewelke in de hoofdbasisakte staan beschreven.

De particuliere gemeenschappelijke delen (hierna “gemeenschappelijke delen” genoemd) worden verdeeld in achtduizendzevenhonderdenvijf/achtduizendzevenhonderdenvijfden aan de privatieve kavels verbonden, rekening houdend met de waarde van de respectieve kavels en met het nut dat deze kavels hebben van de gemeenschappelijke delen; de kavels met het breukdeel in de gemeenschappelijke delen is vermeld onder de titel “B. Beschrijving van het gebouw in concreto”.

### **B. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW “IN CONCRETO”**

De “RESIDENTIE WALCOURT 118” omvat een gebouw bestaande uit lokalen in de ondergrond, een gelijkvloers, zeven verdiepingen en een dakstructuur, bestemd als een gebouw voor huisvesting.

Het gebouw heeft een gevel en ingang aan de Walcourtstraat.

De samenstelling van het gebouw zal hierna steeds worden beschreven volgens de vergunde plannen. De beschrijving van de gemeenschappelijke delen en ruimtes is indicatief



en er dient steeds verwezen te worden naar de aangehechte plannen. De verwijzing naar de afbakeningsplannen dient voor de bepalingen van de nummering/benaming van de gemeenschappelijke en privatieve delen.

**A. De gemeenschappelijke delen en ruimten**, zoals aangeduid in de donkerpaarse kleur op het plan van de landmeter aangehecht aan de hoofdbasisakte, en in witte kleur met donkerpaarse stippen op het plan van de landmeter aangehecht aan de hoofdbasisakte, en in zoverre dat ze hieronder niet als privaatief werden bestempeld of in de hoofdbasisakte als algemeen gemeenschappelijk worden beschreven en zoals aangeduid op de plannen in het algemeen, omvattende ondermeer, maar niet beperkend :

**VERDIEPING -1**

*Volgens de afbakeningsplannen:*

- De gangen tussen de bergingen;
- Een waterlokaal;
- Een stookplaats;
- Een elektriciteitslokaal;
- Een technisch lokaal;
- Een algemene berging;
- Lift en liftkoker, schachten;
- Trap en trappenhal naar de gelijkvloerse verdieping;

**VERDIEP +0**

*Volgens de afbakeningsplannen:*

- De gang;
- De liftkoker en schachten;
- Trap en trappenhal naar verdiep 1 en -1;

**VERDIEP +1**

*Volgens de afbakeningsplannen:*

- Het pad naar de inkom;
- Ingangshal;
- Poetslokaal;
- Polyvalente zaal met bijhorende toiletten en terras;
- De gang;
- Lift en liftkoker, schachten;
- De tuinzone dewelke belast is met een privaatief genot ten voordele van de appartement T4.01 en T4.02
- Trap en trappenhal naar verdiep +0 en +2

**VERDIEP +2 tot en met +7**

*Volgens de afbakeningsplannen:*

- De gang;
- De schachten;
- De lift en liftkoker;
- De trappen naar de verschillende verdiepingen;
- Het dak en de technische voorzieningen;

**B. De privatieve kavels**, zoals aangeduid op de hieraangehechte plannen en *waarvan de nummering die is die werd opgenomen op de afbakeningsplannen*, omvattende ondermeer :

**VERDIEPING -1**

1) **De berging genummerd "B01"**, gelegen op de "verdieping -1", gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0009" en

omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**2) De berging genummerd “B02”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0010” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**3) De berging genummerd “B03”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0011” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**4) De berging genummerd “B04”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0012” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**5) De berging genummerd “B05”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0013” en

omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**6) De berging genummerd “B06”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0014” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**7) De berging genummerd “B07”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0015” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**8) De berging genummerd “B08”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0016” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**9) De berging genummerd “B09”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0017” en

omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**10) De berging genummerd “B10”,** gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0018” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**11) De berging genummerd “B11”,** gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0019” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**12) De berging genummerd “B12”,** gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0020” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**13) De berging genummerd “B13”,** gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0021” en

omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

vijf/achtduizendzevenhonderdenvijfde (5/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**14) De berging genummerd “B14”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0022” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**15) De berging genummerd “B15”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0023” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**16) De berging genummerd “B16”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0024” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**17) De berging genummerd “B17”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0025” en

omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**18) De berging genummerd “B18”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0026” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**19) De berging genummerd “B19”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0027” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**20) De berging genummerd “B20”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0028” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**21) De berging genummerd “B21”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0029” en

omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**22) De berging genummerd “B22”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0030” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**23) De berging genummerd “B23”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0031” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**24) De berging genummerd “B24”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0032” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**25) De berging genummerd “B25”**, gelegen op de “verdieping -1”, gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0033” en

omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging "Residentie Walcourt 118" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.

**26) De berging genummerd "B26"**, gelegen op de "verdieping -1", gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0034" en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

drie/achtduizendzevenhonderdenvijfde (3/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging "Residentie Walcourt 118" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.

**VERDIEP +0**

**27) De Productie-activiteit genummerd "T4.C06"**, gelegen op "verdiep +0", gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0040" en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke productie-activiteit zoals aangeduid in rode kleur op het aangehecht afbakeningsplan, met toegangsdeur, winkelruimte, wc en berging.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

achthonderdachtenzeventig/ achtduizendzevenhonderdenvijfde (878/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging "Residentie Walcourt 118" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.

**28) De parkeerplaats genummerd "P19"**, gelegen op "verdiep +0", gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0038" en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke parkeerplaats met lijnen op de grond.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

acht/achtduizendzevenhonderdenvijfde (8/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging "Residentie Walcourt 118" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.



**29) De parkeerplaats genummerd "P20"**, gelegen op “verdiep +0”, gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0039” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke parkeerplaats met lijnen op de grond.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

acht/achtduizendzevenhonderdenvijfde (8/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**VERDIEP +1**

**30) Het appartement genummerd "T4.01"**, gelegen op “verdiep +1”, gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0041” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, bergingen, leefruimte met keuken, drie slaapkamers, twee badkamers, wc.

b) in exclusief en privaat genot:

Een terras en een tuin.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

vierhonderdnegentig / achtduizendzevenhonderdenvijfde (490/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**31) Het appartement genummerd "T4.02"**, gelegen op “verdiep +1”, gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0042” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, berging, leefruimte met keuken, slaapkamer, badkamer.

b) in exclusief en privaat genot:

Een terras en een tuin.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

d/achtduizendzevenhonderdenvijfde (303/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**VERDIEP +2**

**32) Het appartement genummerd "T4.03"**, gelegen op “verdiep +2”, gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0043” en

omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, berging, leefruimte met keuken, wc, slaapkamer met badkamer.

b) in exclusief en privaatief genot:

Een terras.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

honderdtweënnegentig/ achtduizendzevenhonderdenvijfde (192/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging "Residentie Walcourt 118" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.

**33) Het appartement genummerd "T4.04"**, gelegen op "verdiep +2", gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0044" en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, berging, leefruimte met keuken, wc, slaapkamer met badkamer.

b) in exclusief en privaatief genot:

Een terras.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

honderdtweënnegentig / achtduizendzevenhonderdenvijfde (192/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging "Residentie Walcourt 118" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.

**34) Het appartement genummerd "T4.05"**, gelegen op "verdiep +2", gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0045" en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, bergingen, leefruimte met keuken, drie slaapkamers, twee badkamers, wc.

b) in exclusief en privaatief genot:

Een terras.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

driehonderdtweënvijftig / achtduizendzevenhonderdenvijfde (352/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging "Residentie Walcourt 118" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.

**35) Het appartement genummerd "T4.06"**, gelegen op "verdiep +2", gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0046" en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, bergingen, leefruimte met keuken, drie

slaapkamers, twee badkamers, wc.

b) in exclusief en privaatief genot:

Een terras.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

driehonderdzesendertig / achtduizendzevenhonderdenvijfde (336/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**VERDIEP +3**

**36) Het appartement genummerd "T4.07"**, gelegen op “verdiep +3”, gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0047” en omvattende :

a) in privaatiefve en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, bergingen, leefruimte met keuken, wc, twee slaapkamers, twee badkamers.

b) in exclusief en privaatief genot:

Een terras.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

driehonderdtien / achtduizendzevenhonderdenvijfde (310/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**37) Het appartement genummerd "T4.08"**, gelegen op “verdiep +3”, gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0048” en omvattende :

a) in privaatiefve en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, berging, leefruimte met keuken, wc, twee slaapkamers, één badkamer.

b) in exclusief en privaatief genot:

Een terras.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

tweehonderdtweeënveertig / achtduizendzevenhonderdenvijfde (242/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**38) Het appartement genummerd "T4.09"**, gelegen op “verdiep +3”, gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0049” en omvattende :

a) in privaatiefve en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, bergingen, leefruimte met keuken, twee slaapkamers, twee badkamers, wc.

b) in exclusief en privaat genot:

Een terras.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

driehonderdvierentwintig / achtduizendzevenhonderdenvijfde (324/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging "Residentie Walcourt 118" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.

**39) Het appartement genummerd "T4.10"**, gelegen op "verdiep +3", gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0050" en omvattende :

a) in privaat en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, berging, leefruimte met keuken, twee slaapkamers, één badkamer, wc.

b) in exclusief en privaat genot:

Een terras.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

tweehonderddrieënveertig / achtduizendzevenhonderdenvijfde (243/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging "Residentie Walcourt 118" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.

**VERDIEP +4**

**40) Het appartement genummerd "T4.11"**, gelegen op "verdiep +4", gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0051" en omvattende :

a) in privaat en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, bergingen, leefruimte met keuken, wc, twee slaapkamers, twee badkamers.

b) in exclusief en privaat genot:

Een terras.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

driehonderdnegentien / achtduizendzevenhonderdenvijfde (319/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging "Residentie Walcourt 118" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.

**41) Het appartement genummerd "T4.12"**, gelegen op "verdiep +4", gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0052" en omvattende :

a) in privaat en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, berging, leefruimte met keuken, wc, twee slaapkamers, één badkamer.

b) in exclusief en privaat genot:

Een terras.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

tweehonderdnegenenveertig / achtduizendzevenhonderdenvijfde (249/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**42) Het appartement genummerd "T4.13"**, gelegen op “verdiep +4”, gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0053” en omvattende :

a) in privaat en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, bergingen, leefruimte met keuken, twee slaapkamers, twee badkamers, wc.

b) in exclusief en privaat genot:

Een terras.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

driehonderdvierendertig / achtduizendzevenhonderdenvijfde (334/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**43) Het appartement genummerd "T4.14"**, gelegen op “verdiep +4”, gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0054” en omvattende :

a) in privaat en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, berging, leefruimte met keuken, twee slaapkamers, één badkamer, wc.

b) in exclusief en privaat genot:

Een terras.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

tweehonderdvijftig / achtduizendzevenhonderdenvijfde (250/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**VERDIEP +5**

**44) Het appartement genummerd "T4.15"**, gelegen op “verdiep +5”, gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0055” en omvattende :

a) in privaat en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, bergingen, leefruimte met keuken, wc, vier slaapkamers, twee badkamers.

b) in exclusief en privaat genot:

Twee terrassen

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

vierhonderdveertig / achtduizendzevenhonderdveertig (420/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdveertig / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging "Residentie Walcourt 118" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.

**45) Het appartement genummerd "T4.16"**, gelegen op "verdiep +5", gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0056" en omvattende :

a) in privaat en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, bergingen, leefruimte met keuken, wc, drie slaapkamers, twee badkamers.

b) in exclusief en privaat genot:

Een terras.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

driehonderdveertig / achtduizendzevenhonderdveertig (390/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdveertig / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging "Residentie Walcourt 118" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.

**46) Het appartement genummerd "T4.17"**, gelegen op "verdiep +5", gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0057" en omvattende :

a) in privaat en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, bergingen, leefruimte met keuken, drie slaapkamers, twee badkamers, wc.

b) in exclusief en privaat genot:

Een terras.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

driehonderddrieëntwintig / achtduizendzevenhonderdveertig (373/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdveertig / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging "Residentie Walcourt 118" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.

**47) De berging genummerd "B27"**, gelegen op de "verdieping +5", gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0035" en omvattende :

a) in privaat en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdveertig (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdveertig / honderdduizendsten

(8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**VERDIEP +6**

**48) Het appartement genummerd "T4.18"**, gelegen op “verdiep +6”, gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0058” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, bergingen, leefruimte met keuken, wc, vier slaapkamers, twee badkamers.

b) in exclusief en privaat genot:

Twee terrassen

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

vierhonderdachtentwintig / achtduizendzevenhonderdenvijfde (428/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**49) Het appartement genummerd "T4.19"**, gelegen op “verdiep +6”, gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0059” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, bergingen, leefruimte met keuken, wc, drie slaapkamers, twee badkamers.

b) in exclusief en privaat genot:

Een terras.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

driehonderdzevenennegentig / achtduizendzevenhonderdenvijfde (397/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie Deleers” waaronder de grond.

**50) Het appartement genummerd "T4.20"**, gelegen op “verdiep +6”, gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer “D 374 A P0060” en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, bergingen, leefruimte met keuken, drie slaapkamers, twee badkamers, wc.

b) in exclusief en privaat genot:

Een terras.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

driehonderdnegenenzeventig / achtduizendzevenhonderdenvijfde (379/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging “Residentie Walcourt 118” in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging “Residentie

Deleers" waaronder de grond.

**51) De berging genummerd "B28"**, gelegen op de "verdieping +6", gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0036" en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging "Residentie Walcourt 118" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.

**VERDIEP +7**

**52) Het appartement genummerd "T4.21"**, gelegen op "verdiep +7", gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0061" en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, bergingen, leefruimte met keuken, wc, vier slaapkamers, twee badkamers.

b) in exclusief en privaat genot:

Twee terrassen

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

vierhonderdzesendertig / achtduizendzevenhonderdenvijfde (436/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging "Residentie Walcourt 118" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.

**53) Het appartement genummerd "T4.22"**, gelegen op "verdiep +7", gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0062" en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, bergingen, leefruimte met keuken, wc, drie slaapkamers, twee badkamers.

b) in exclusief en privaat genot:

Een terras.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

vierhonderdenvier / achtduizendzevenhonderdenvijfde (404/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging "Residentie Walcourt 118" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.

**54) Het appartement genummerd "T4.23"**, gelegen op "verdiep +7", gekend onder het gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0063" en



omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Het eigenlijk appartement met inkomhal, bergingen, leefruimte met keuken, drie slaapkamers, twee badkamers, wc.

b) in exclusief en privaat genot:

Een terras.

c) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

driehonderdzesentachtig / achtduizendzevenhonderdenvijfde (386/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging "Residentie Walcourt 118" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.

**55) De berging genummerd "B29"**, gelegen op de "verdieping +7", gekend onder gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer "D 374 A P0037" en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke berging en zijn toegangsdeur.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom :

twee/achtduizendzevenhonderdenvijfde (2/8.705<sup>de</sup>) onverdeeld in de particuliere gemeenschappelijke delen van deelgebouw T4, evenals het voormeld aantal duizendste in de achtduizendzevenhonderdenvijf / honderdduizendsten (8.705/100.000sten) van de deelvereniging "Residentie Walcourt 118" in de algemene gemeenschappelijke delen van de hoofdvereniging "Residentie Deleers" waaronder de grond.

\*\*\*

<b><i>SAMENVATTENDE TABEL DER GEMENE DELEN</i></b>	<b>Aantal 8.705de</b>
<b>Verdiep -1</b>	
Berging "B01"	2/8.705de
Berging "B02"	2/8.705de
Berging "B03"	2/8.705de
Berging "B04"	2/8.705de
Berging "B05"	2/8.705de
Berging "B06"	2/8.705de
Berging "B07"	2/8.705de
Berging "B08"	2/8.705de
Berging "B09"	2/8.705de
Berging "B10"	2/8.705de
Berging "B11"	2/8.705de
Berging "B12"	2/8.705de
Berging "B13"	5/8.705de
Berging "B14"	2/8.705de
Berging "B15"	2/8.705de
Berging "B16"	2/8.705de
Berging "B17"	2/8.705de
Berging "B18"	2/8.705de
Berging "B19"	2/8.705de

Berging "B20"	2/8.705de
Berging "B21"	2/8.705de
Berging "B22"	2/8.705de
Berging "B23"	2/8.705de
Berging "B24"	2/8.705de
Berging "B25"	2/8.705de
Berging "B26"	3/8.705de
<b>Verdiep +0</b>	
Productie-activiteit "T4.C06"	878/8.705de
Parking "P19"	8/8.705de
Parking "P20"	8/8.705de
<b>Verdiep +1</b>	
Het appartement genummerd "T4.01"	490/8.705de
Het appartement genummerd "T4.02"	303/8.705de
<b>Verdiep +2</b>	
Het appartement genummerd "T4.03"	192/8.705de
Het appartement genummerd "T4.04"	192/8.705de
Het appartement genummerd "T4.05"	352/8.705de
Het appartement genummerd "T4.06"	336/8.705de
<b>Verdiep +3</b>	
Het appartement genummerd "T4.07"	310/8.705de
Het appartement genummerd "T4.08"	242/8.705de
Het appartement genummerd "T4.09"	324/8.705de
Het appartement genummerd "T4.10"	243/8.705de
<b>Verdiep +4</b>	
Het appartement genummerd "T4.11"	319/8.705de
Het appartement genummerd "T4.12"	249/8.705de
Het appartement genummerd "T4.13"	334/8.705de
Het appartement genummerd "T4.14"	250/8.705de
<b>Verdiep +5</b>	
Het appartement genummerd "T4.15"	420/8.705de
Het appartement genummerd "T4.16"	390/8.705de
Het appartement genummerd "T4.17"	373/8.705de
De berging genummerd "B27"	2/8.705de
<b>Verdiep +6</b>	
Het appartement genummerd "T4.18"	428/8.705de
Het appartement genummerd "T4.19"	397/8.705de
Het appartement genummerd "T4.20"	379/8.705de
De berging genummerd "B28"	2/8.705de
<b>Verdiep +7</b>	
Het appartement genummerd "T4.21"	436/8.705de
Het appartement genummerd "T4.22"	404/8.705de
Het appartement genummerd "T4.23"	386/8.705de
De berging genummerd "B29"	2/8.705de

<b>TOTAAL</b>	8.705/8.705de
---------------	---------------

**TITEL II. - ALGEMENE VOORWAARDEN**

**1) EENZIJDIGE WIJZIGINGEN AAN DE BASISAKTE**

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks 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 privaat gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend dragen de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

Deze wijzigingen zullen noch het totale aantal quotiteiten van de gemeenschappelijke delen kunnen wijzigen noch het aandeel van de gemeenschappelijke delen, gehecht aan de reeds verkochte privaatieve delen, met uitzondering van wijzigingen aan privaatieven ten gevolge van bouwtechnische (vb. Plaatsen hoogspanningscabine, enz.) en veiligheidsvoorschriften waardoor private kavels geheel of gedeeltelijk zouden vervallen, wat tot een vermindering van het aantal te hanteren quotiteiten zou leiden.

**2) MANDAAT.**

De comparant is gemachtigd alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die zij zich hebben voorbehouden krachtens de hierboven weergegeven beschikkingen.

Door het enkele feit van de ondertekening van het verkoopcontract geeft de koper aan de comparant onherroepelijk volmacht om :

1) in zoverre de wet die toelaat voor hem en in zijn naam, alle wijzigende en/of aanvullende basisakten te tekenen, daarin alle wijzigingen aan constructies, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van de voorgenomen werken.

2) voor hem en in zijn naam en voor zijn rekening, iedere erfpacht met de elektriciteitsmaatschappij of en met andere regies, of met de gemeente aan te gaan, af te sluiten en te ondertekenen. Dit mandaat zal nochtans beperkt zijn tot de duur van de volledige optrekking van het complex, hetgeen geacht wordt samen te vallen met de datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen aan de mede-eigenaars.

3) voor hem en in zijn naam en voor zijn rekening, in het kader van de bouwverplichtingen opgelegd door de gemeente om de EPB-normen te halen, iedere recht van opstal met derden aan te gaan, af te sluiten en te ondertekenen teneinde zonnepanelen, laadpalen, warmtepompen, of andere installaties aan te brengen op het gebouw. Dit mandaat zal nochtans in duur beperkt zijn tot aan de voorlopige oplevering van de algemene delen.

4) alle technische aanpassingen aan de gemene delen uit te voeren, in zoverre hierover een akkoord bestaat met de architect, en desgevallend onder voorwaarde van het bekomen van een wijzigende stedenbouwkundige vergunning, en dit tevens in zoverre dit geen enkele invloed heeft op de privaatieve kavels.

5) alle wijzigende bouwvergunningen aan te vragen, zowel voor huidig lot VII als voor de overige loten behorende tot de hoofdbasisakte, indien dit (bouw)technisch noodzakelijk zou zijn, en dit tevens in zoverre dit geen enkele invloed heeft op de privatieve kavels en hun quotiteiten.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf nu aan de comparant onherroepelijk mandaat hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten. Dit mandaat zal moeten bevestigd worden in de akten van overdracht.

De comparant behoudt zich tevens het recht voor, in zoverre kavel T4.C06 niet verkocht is, om alle wijzigingen aan te brengen aan deze kavels, mits het bekomende van de noodzakelijke vergunningen, en mits - in zoverre dit een invloed zou hebben op de quotiteiten – daarvoor het voorafgaandelijk akkoord van de mede-eigendom te bekomen.

### 3) **ERFDIENSTBAARHEID.**

Als erfdiensbaaerheid behoudt de comparant zich het recht voor op licht, zicht en vluchtwegen, evenals op het gebruik van de gemene delen voor toekomstige aanpalende gebouwen (inkomhal, trap, lift, brandtrappen, doorgangen voor voetgangers en auto's, en alles wat noodzakelijk wenselijk en dienstig kan zijn voor aanpalende gebouwen).

Dit recht is overdraagbaar door de comparant aan derden.

### 4) **VOLMACHT.**

De comparant verklaart volmacht te geven aan :

- Mevrouw DRIEGE Carla, geboren te Halle op 21 februari 1970, nationaal nummer 70.02.21-412.54, wonende te 1651 Lot, Petrus Dewildestraat 40;

- Mevrouw DE LOOSE Sara, geboren te Vilvoorde op 29 juli 1992, nationaal nummer 92.07.29-530.96, wonende te 1800 Vilvoorde, Herlaerstraat 30, bus 1;

- De heer VAN BETTEN Koen, geboren te Schoten, op 3 november 1971, nationaal nummer 71.11.03-211.06, wonende te 9150 Kruibeke, Anton van Wilderodestraat 12;

- De heer VAN BOECKEL Roan, geboren te Ukkel op 6 november 1979, wonende te 1653 Beersel, Kroondallaan 55;

met recht elk afzonderlijk te handelen.

En aan wie zij volmacht geven om voor hen en in hun naam :

- te verkopen en af te staan, alle op het hierboven beschreven terrein op te richten gebouwen en uit te voeren werken, alsook de onverdeelde aandelen in de grond die zullen gehecht worden aan de privatieven, indien zij daar eigenaar van zou worden, naargelang de verkoop met betaling van de prijs, aan de prijs, lasten, clausules en voorwaarden die de gevolmachtigden nodig zullen oordelen;

- alle voorwaarden en erfdiensbaaerheden te bepalen, alle verklaringen doen, namelijk betrekkelijk de eventuele pachten ;

- de tijdstippen van ingenottreding en de betaling van de prijs bepalen, deze laatste te ontvangen in hoofdsom, interesten en aanhorigheden, er kwijting over verlenen met of zonder indeplaatsstelling;

- al of een gedeelte van de koopprijs over te wijzen aan de ingeschreven schuldeisers, alle overeenkomsten nemen met deze laatsten;

- van de kopers alle waarborgen aanvaarden, zowel roerende als onroerende;

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te ontslaan van ambtshalve inschrijving te nemen om eender welke reden, handlichting te verlenen met verzaking aan alle rechten en voorrecht, hypotheek en ontbindende vordering, toestemmen in de gedeeltelijke of definitieve doorhaling van alle inschrijvingen ambtshalve of andere, het alles met of zonder betaling;

- toe te stemmen in alle voorrangen, pariteiten, voorbehouden en beperkingen van voorrechten en/of hypotheke;
  - bij gebreke aan betalingen, in geval van betwisting of moeilijkheden, verschijnen zowel als eiser of als verweerder voor alle rechters en rechtbanken, alle vervolgingen uitoefenen tot uitvoering van alle vonnissen of bevelen en eventueel de herverkoop bij rouwkoop, de verkoop bij onroerend beslag of gedwongen tenuitvoerlegging, over te gaan tot alle rangregelingen zowel minnelijke als gerechtelijke, er voor te brengen, te innen en te ontvangen alle sommen en bewaargevingen, er kwijting over verlenen;
  - alle overeenkomsten sluiten, tot een vergelijk komen en alle dadingen treffen;
  - in geval dat een of meerdere van gemelde handelingen zouden gedaan zijn bij sterkmaking, deze te bekrachtigen;
  - alle wijzigingen en/of verbeteringen zo nodig opstellen en aanbrengen aan de basisakte;
  - alle ruilingen en huurovereenkomsten te bedingen;
- Teneinde dit alles, verlijden en tekenen alle akten, stukken, lastenkohieren en processen verbaal, woonstkeuze doen, in de plaats stellen en in het algemeen alles wat nodig of noodzakelijk zal zijn, zelfs niet uitdrukkelijk vermeld in deze.

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

#### **Voorafgaande verklaring en toelichting.**

***Onderhavig reglement beheerst de rechten en plichten van de deelvereniging van Lot VII – WALCOURT 118, die de mede-eigenaars van deze deelvereniging dienen na te komen.***

***Alle bepalingen dienen derhalve in deze samenhang gelezen en geïnterpreteerd te worden.***

#### **Hoofdstuk I - Algemene uiteenzetting.**

##### **Artikel 1. Bepaling en draagwijdte.**

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien bij artikel 3.85 van het Burgerlijk Wetboek, worden als volgt de bepalingen vastgelegd die toepasselijk zijn op de deelvereniging die de rechten en de plichten van iedere mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en de bijzondere gemeenschappelijke delen omschrijven, de criteria en berekeningswijze van de verdeling der lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten.

Iedere wijziging aan het reglement van mede-eigendom moet het voorwerp uitmaken van een notariële akte, en overgeschreven worden.

Deze bepalingen kunnen ook tegengesteld worden aan hen die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

##### **Artikel 2. Bepaling van het reglement van interne orde.**

Er wordt daarenboven, geldend tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welken titel ook, bij onderhands document een reglement van interne orde vastgelegd, met betrekking tot het genot van de deelvereniging "Residentie Walcourt 118" en de details van de samenleving erin, hetwelk gewijzigd kan worden onder de erin vervatte voorwaarden.

Het reglement van interne orde bevat minstens:

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.88, § 1, 1°, c);

2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

**Het eerste reglement van interne orde werd door de comparante vastgelegd en zal als bijlage aan de akte worden gehecht.**

Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie zij kunnen worden tegengesteld.

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

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

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in artikel 3.93, §3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, §12.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig het tweede lid, 2°, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

**Artikel 3. Statuten van het gebouw.**

De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen samen de statuten van het gebouw; deze verplichten alle huidige of toekomstige titularissen van rechten in de mede-eigendom evenals hun rechthebbenden en rechtsopvolgers ten welke titel ook, onverminderd de rechtsvorderingen voorzien bij artikel 3.92 van het Burgerlijk Wetboek.

## **Hoofdstuk II – Bijzondere bepalingen**

### **Artikel 4. Verdeling van het gebouw in privatieve en bijzondere gemeenschappelijke delen**

Het gebouw dat deel uitmaakt van de hoofdvereniging Residentie Deleers omvat 1) bijzondere gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom ondeelbaar is volgens de wet, het gebruik, de beschikkingen van de statuten en ondernemings- of verkoopcontracten, of door beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars van de betreffende deelvereniging toebehoort, en 2) privatieve delen waarvan elkeen der mede-eigenaars het privaat eigendoms- en exclusief genotsrecht van heeft.

### **Artikel 5. Berekening van het aandeel van mede-eigendom**

De aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen verbonden aan elke deelvereniging werden bepaald in de hoofdbasisakte.

De algemene gemeenschappelijke delen worden verdeeld in honderdduizendsten, te verdelen onder de diverse privatieve kavels van elke deelvereniging in verhouding tot hun respectievelijke waarde.

De bijzondere gemeenschappelijke delen van de deelvereniging werden bepaald in deze basisakte en verdeeld onder diverse privatieve kavels in verhouding tot hun respectievelijke waarde.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat, welke ook de latere variaties wezen van de respectievelijke waarde van de kavels, in het bijzonder ten gevolge van wijzigingen of veranderingen die zouden aangebracht worden in gelijk welk gedeelte van een gebouw, of ten gevolge van alle andere omstandigheden, de aanwijzende verdeling van de quotiteiten zoals gevestigd in de basisakte slechts gewijzigd kan worden bij beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Een nieuwe verdeling van de quotiteiten onder partijen dient vastgesteld te worden bij authentieke akte voor een notaris.

### **Artikel 6. Gemeenschappelijke delen**

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in gedeelten toegekend aan privatieve kavels volgens een verdeelsleutel uiteengezet onder de artikelen 4 en 5.

De gemeenschappelijke gedeelten zullen nooit, gezien hun ondeelbaarheid en bestemming, het voorwerp mogen uitmaken van een verdeling of van een veiling, nochtans onder voorbehoud van totale vernietiging van het gebouw zoals uiteengezet onder het hoofdstuk nopens de "Verzekeringen".

Worden geacht (particulier) gemeenschappelijk te zijn, de gedeelten van het gebouw of van de grond bestemd voor het gebruik van alle mede-eigenaars (van het deelgebouw) of van sommigen van hen.

Algemeen gemeenschappelijke delen zijn de delen van het gebouw die tot gebruik of voordeel van alle mede-eigenaars strekken, en dewelke in de hoofdbasisakte staan beschreven.

#### **1. Terrassen - balkons - tuinen**

De terrassen en/of balkons alsook de privatieve tuinen grenzend aan de privatieve kavels zijn particulier gemeenschappelijk, doch met een exclusief en eeuwigdurend genotsrecht zoals bepaald in deze basisakte, op last van onderhoud en kosten van de eigenaar van de betrokken privatieve kavel. De gemeenschappelijke tuin is particulier gemeenschappelijk op last van onderhoud en kosten zoals bepaald in deze basisakte en de

hoofdbasisakte.

Het is de eigenaar van een privatieve kavel verboden om welkdanige satelliet of antenne te plaatsen op de terrassen, balkons of tuinen, noch op het dak van het gebouw.

2. Binnenmuren die de privatieve gedeelten afscheiden.

Een muur die twee privatieve kavels afscheidt en die geen dragende muur is, is een gemene muur tussen twee kavels omdat hij enkel dienstig is voor de twee privatieve kavels die hij scheidt.

Dezelfde oplossing geldt voor het tussenschot dat twee privatieve terrassen scheidt en moet dus als gemene muur worden aanzien.

3. Buitenmuren die privatieve lokalen van gemeenschappelijke lokalen afscheiden.

De muur die een privatieve kavel afscheidt van de gemeenschappelijke lokalen van het gebouw, moet worden aanzien als gemeenschappelijk, algemeen of particulier.

4. Binnenmuren van een privatieve kavel.

De muren die de diverse lokalen van een privatieve kavel scheiden, zijn enkel algemeen gemeenschappelijk indien zij tot steun dienen van het gebouw.

5. Muren (bekleding en bepleistering).

De bekledingen en bepleisteringen van de gemeenschappelijke muren zijn binnen de privatieve lokalen privaat, aan de buitenkant zijn deze gemeenschappelijk.

6. Trappen.

Hieronder dienen te worden verstaan, niet alleen de treden in steen, granito of ander materiaal, maar alles wat er als bijkomstigheid bij hoort zoals de koker, de trapleuningen, de beglaasde gedeelten (koepels) in de openingen geplaatst en die de trap verlichten. Hetzelfde geldt voor de overlopen en de muren die de trappenhallen, binnen dewelke de trap loopt, begrenzen.

Met inachtneming van wat voorafgaat is de trap een bijzonder gemeenschappelijk deel voor iedere deelvereniging afzonderlijk.

Hij is het in al zijn gedeelten en de eigenaars van het gelijkvloers kunnen niet inroepen dat zij geen gebruik maken van de hoger gelegen delen om voor te houden dat zij geen mede-eigenaars zijn en weigeren tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten die er betrekking op hebben.

7. Lift - Trappen.

De term "lift" moet in brede zin worden begrepen.

Deze omvat zowel de cabine als het mechanisme, de koker en de ruimten, als de inrichting ondergebracht in de ondergrond, onder het dak of gebeurlijk op het dak.

De lift is een bijzonder gemeenschappelijk deel voor iedere deelvereniging.

De lasten van onderhoud en herstelling van de liften zullen gedragen worden zoals bepaald in deze basisakte, het elektriciteitsverbruik van de liften, dat als een bijzonder gemeenschappelijke kost voor ieder gebouw wordt beschouwd, wordt gedragen zoals bepaald in deze basisakte.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat enkel de eigenaar van de productie-activiteit gelegen op het gelijkvloers +0 niet dient tussen te komen in de lasten van de liften en de trappenhallen (alsook de andere gemene delen gelegen op en naar de verdiepingen), tenzij zij tevens eigenaar is van een ondergrondse parkeerplaats, of een bovengelegen kavel, en bijgevolg gebruik maakt van de liften en trappenhallen, en zal bijdragen volgens de quotiteiten toegekend aan de parkeerplaats of bovengelegen kavel.



Het intrekken, het verhuizen en elk ander vervoer van goederen en/of personen via de traphal/de lift moet gebeuren met de voorzichtigheid en het respect dat men kan verwachten van een goede huisvader, teneinde de gemene delen, met inbegrip van de traphal en de lift, niet te beschadigen.

Iedere beschadiging veroorzaakt aan de gemene delen van het gebouw door bovengenoemde handelingen wordt aangerekend aan de mede-eigenaar die dit vervoer zal hebben laten uitvoeren.

#### 8. Deuren van trappenportalen.

De deuren die van de hallen, gemeenschappelijke uitgangen en overlopen, toegang verlenen tot de onderscheidene privatieve kavels, zijn, wat betreft de binnenzijde privaatief, wat betreft de buitenzijde, gemeenschappelijk.

De verfwerken aan de buitenzijde van deze deuren zijn ten laste van de mede-eigendom.

#### 9. Dak.

Het dak is een particulier gemeenschappelijk deel. Het omvat het geraamte, het ruwe metselwerk en de bekleding. De goten en de kanalisering dienende voor de afvoer van het regenwater, maken er geen deel van uit en dienen beschouwd te worden als een algemeen gemeenschappelijk deel.

De toegang tot het dak is verboden, tenzij om onderhoudswerken en herstellingen aan het dak uit te voeren of om toegang te hebben tot de technische installaties die aan privatieve loten gebonden worden.

Er mogen geen voorwerpen opgeslagen worden op het dak, dan na een beslissing van de algemene vergadering die met meerderheid van drie/vierden van de stemmen van het geheel der eigenaars van het gebouw beslist.

#### 10. Exclusief genot en gebruik.

Indien het exclusieve en bestendige gebruik en genot van een algemeen of particulier gemeenschappelijk deel, toegekend is aan een privatieve kavel, dan behoudt dit gedeelte van de grond zijn statuut van gemeenschappelijk deel, ondanks zijn privatieve bestemming.

#### 11. Gemeenschappelijke ruimtes

De mede-eigenaars of gebruikers mogen op geen enkele wijze inbreuken plegen op de bestemming van de gemeenschappelijke ruimtes (waaronder de fietsstaanplaatsen).

Zonder afbreuk te doen aan wat kan worden vastgelegd in het reglement van interne orde, moeten de gemeenschappelijke ruimtes, zoals aangeduid op de plannen, gebruikt worden in overeenstemming met de bestemming ervan, overeenkomstig de bepalingen van deze basisakte, en conform de bepalingen van de hierna vermelde bijzondere reglementen, en dat op verenigbare wijze met de rechten van de andere mede-eigenaars, gebruikers en huurders.

Niet-verenigbaar met deze principes zijn in het bijzonder activiteiten van mede-eigenaars, gebruikers of huurders waardoor de in- en uitrit, de toegangshelling, de doorgangen in gemeenschappelijke liften, manoeuvreerzones, hallen, trappen, overlopen en gangen worden versperd of waarbij men er huishoudelijke taken uitvoert, zoals tapijten, beddengoed en kleding uitkloppen en borstelen, vuilnis bergen, wasgoed ophangen, meubels of huisraad reinigen, schoenen poetsen of knutselen.

De mede-eigenaars, gebruikers of huurders moeten het geluid zo goed mogelijk dempen. Zo moet worden voorkomen in de privatieve entiteiten met tafels en stoelen te schuiven die geen efficiënte geluiddempende voetjes hebben, kranen op een inefficiënte wijze te gebruiken, met deuren te slaan en eventuele luiken te gebruiken zonder rekening te houden met anderen. Deze clause is geen stijlclause, maar moet strikt worden nageleefd.

Voor zover van belang voor de onverdeeldheid, zijn de uitvoering van huishoudelijke

taken, leveringen en andere noodzakelijke activiteiten van de mede-eigenaars onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde.

In dit verband kan geen enkele tolerantie, hoe langdurig ook, als een verworven recht worden beschouwd.

De kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de fietsinstallaties zijn gemeenschappelijk, behalve wanneer ze veroorzaakt worden door een gebruiker. Indien een eigenaar of een gebruiker zelf verantwoordelijk is voor de schade aan de fietsinstallatie, dan zal hij de kosten zelf ten laste moeten nemen of zal de algemene vergadering de kosten bij hem kunnen recupereren.

#### 12. Handelsruimtes/Horeca.

Handelsruimtes en horeca zijn niet toegelaten in de privaatieve delen, behoudens wat betreft voor de privaatieve kavel T4.C06.

#### 13. Leidingen - Algemene aansluitingen.

De aflopen van regenwater en sterfputten, het rioolnet met sterfputten en bijkomstigheden, de algemene aansluitingen van water, gas, en elektriciteit, TV-distributie, internet, alsmede de tellers, met hun bijkomstigheden, de aflopen, de afvoeren en de verluchting van deze zaken, daarin begrepen de toegang tot deze, in één woord : alle kanalisaties van welke aard ook die de mede-eigendom aanbelangen zijn algemeen gemeenschappelijke gedeelten.

#### 14. Elektriciteit.

Het geheel van de elektrische uitrusting (minuterie, lichtpunten, stopcontacten, schakelaars, ...) dat de particuliere gemeenschappelijke delen bedient, wordt particulier gemeenschappelijk deel verklaard.

#### 15. Exclusief genot en gebruik.

Indien het exclusieve en bestendige gebruik en genot van een algemeen gemeenschappelijk deel, toegekend is aan een privaatieve kavel dan wel één of meerdere lot(en), dan behoudt dit gedeelte zijn statuut van gemeenschappelijk deel, ondanks zijn privaatieve bestemming.

Hieromtrent wordt uitdrukkelijk verwezen naar hetgeen opgenomen is in de hoofdbasisakte

#### Artikel 7. Juridische toestand van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De gemeenschappelijke delen behoren onverdeeld toe aan de eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom zoals aangeduid in huidig statuut. Bijgevolg behoren deze niet aan de vereniging van mede-eigenaars.

Elke vervreemding, geheel of gedeeltelijk van een privaatief deel brengt met zich mee, in dezelfde verhouding, de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen die er een onafscheidbaar deel van vormen.

Het aandeel van de gemeenschappelijke delen kan niet worden vervreemd, noch met zakelijke rechten bezwaard, noch in beslaggenomen, tenzij samen met de privaatieve kavels waarvan zij een bijkomstigheid zijn en dit voor de hun toegewezen hoeveelheid.

De hypotheek en elk zakelijk recht, gevestigd op een privaatief deel, bezwaren van rechtswege het gedeelte van de gemeenschappelijke delen dat er van afhangt als onafscheidbare bijhorigheid.

#### Artikel 8. Bepaling van de privaatieve delen.

Iedere privatieve eigendom omvat de wezenlijke en voor het uitsluitende gebruik dienende delen van een privatieve kavel, met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen, en namelijk zijn privaatief : de bevloering, het parket, linoleum of andere bekleding waarop men gaat, met hun onmiddellijke steun in verbinding met het metselwerk dat een gemeenschappelijk deel is, de niet-dragende binnentussenschotten, binnenmuren, de binnendeuren, de deuren van trappenportalen (binnenkanten), de elektrische leidingen die zich binnen het privé gedeelte bevinden, voor zover ze uitsluitend voor die kavel bestemd zijn, de eigen sanitaire installaties (lavabo's, gootstenen, watercloset, badkamer, enzovoort ...), de bepleistering gehecht aan de ruwbouw vormend het plafond, de plafond- en andere bekledingen, de binnendecoratie van de privatieve ruimte, hetzij alles wat zich bevindt binnen de privatieve ruimte en dat dient tot zijn uitsluitend gebruik; is evenzeer privaatief : alles wat zich buiten het privatieve deel bevindt maar uitsluitend tot diens gebruik is bestemd, zoals bijvoorbeeld de eigen leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, enzovoort ..., onverminderd hetgeen bepaald is onder artikel 6 van de statuten.

Artikel 9. Het genot van de privatieve delen.

Ieder van de mede-eigenaars heeft het genot en het recht te beschikken over zijn privatieve kavel binnen de perken bepaald bij huidige reglement en onder voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden en niets te ondernemen dat de stevigheid of de isolatie van het gebouw in gevaar kan brengen.

Die clause is van strikte toepassing.

Ieder beding dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

Wat de geconventioneerde appartementen (zijnde de appartementen die kopers kopen middels een subsidie) aanbetreft wordt gepreciseerd dat gedurende de eerste twintig (20) jaar vanaf de voorlopige oplevering voor een aankoop op plan of vanaf de ondertekening van de authentieke akte als de voorlopige oplevering al heeft plaatsgevonden, het verboden is de interne verdeling van de privatieve lokalen te wijzigen.

Artikel 10. De grenzen van het genot van de privatieve delen.

Geluid.

De eigenaars van privatieve kavels moeten op de best mogelijke wijze de geluiden temperen. Zij zullen vermijden, de kranen op een niet aangepaste wijze te behandelen, de deuren te slaan, de luiken op een onachtzame wijze te hanteren.

Harmonisch geheel.

Niets wat de stijl en het harmonisch geheel van het gebouw betreft, zelfs indien het zaken betreft die ten privatieve titel van privatieve kavels afhangen, mag worden gewijzigd, tenzij mits het bekomen van de nodige omgevingsvergunningen en mits beslissing van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van twee/derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en, voor zover het de architectuur van de gevels aan de straat betreft, met het akkoord van een architect door de algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij hoogdringendheid van de syndicus aangesteld.

Artikel 11. Bestemming van de privatieve kavels.

Appartement en handelsruimte

De privatieve kavels zijn voornamelijk bestemd tot bewoning, behoudens wat betreft de privatieve kavel T4.C06 dewelke als bestemming een productie-activiteit heeft.

Bergingen

De privatieve bergingen zijn bestemd tot opslag van meubilair toebehorend aan de bewoners van de residenties, en mogen niet voor commerciële opslag gebruikt worden. De bergingen kunnen enkel verkocht worden aan eigenaars van een appartement in dezelfde residentie, dan wel aan een derde persoon die gelijktijdig een appartement in dezelfde residentie aankoopt.

#### Autostaanplaatsen.

De autostaanplaatsen zijn enkel bestemd voor privaat gebruik, met uitsluiting van alle handels- of industriële voertuigen, behoudens voor wat betreft de gebruikers, bezoekers en eigenaars van de productie-activiteit.

Het stallen van caravans of boten is verboden.

Geen enkele herstelplaats, geen enkele opslagplaats van benzine of andere ontvlambare stoffen mogen er in ondergebracht worden.

Het is verboden er wat ook, al weze het tijdelijk, op te stapelen.

Op de toegangsweg naar de garage en de manoeuvreerruimte zijn het parkeren, het laten draaien van de motor in vrijloop, het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidsverwekkende waarschuwingstoestellen, verboden.

Het is ten strengste verboden om de elektrische wagens op te laden op louter huishoudelijke stopcontacten. Het installeren van een laadpaal is wel toegelaten.

#### Artikel 12. Het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen.

Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van zijn deelgenoten verenigbaar is. De mede-eigenaars mogen op geen enkele wijze schade toebrengen aan de gemeenschappelijke delen.

Daden tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer kan hij wettig verrichten.

Andere daden van beheer alsmede daden van beschikking moeten, om geldig te zijn, met medewerking van alle mede-eigenaars geschieden. Evenwel kan een der mede-eigenaars de overige noodzaken deel te nemen aan daden van beheer waarvan de rechter de noodzakelijkheid erkent. De aan de mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat deel, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaat delen hebben. Er wordt met name overeengekomen dat T4.C06 **niet** zal dienen te betalen voor de gemeenschappelijke lasten verbonden aan de gemene delen waartoe zij geen toegang heeft of waar zij geen genot van heeft. Dit is het geval voor de kosten van onderhoud, verlichting, verwarming, van de gemeenschappelijke delen gelegen op de verdiepingen. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren. Deze bepalingen zijn van dwingend recht. In dit geval staat het elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

Zo hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren in dit geval, het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die het minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

De mede-eigenaars mogen op geen enkele wijze schade toebrengen aan het gemeenschappelijk goed, behoudens wat in huidig reglement is bepaald.

### **Hoofdstuk III - Vereniging van mede-eigenaars.**

#### Artikel 13. Benaming-Zetel

De vereniging van mede-eigenaars van LOT VII-T4, die het behoud en het bestuur van het gebouwencomplex tot doel heeft, zal de benaming "**De deelvereniging van mede-eigenaars van Residentie Walcourt 118, gelegen te Anderlecht**" dragen.

Zij heeft haar zetel te 1070 Anderlecht, Walcourtstraat 118.

Alle documenten die uitgaan van de vereniging van de mede-eigenaars vermelden haar ondernemingsnummer.

Ze kiest woonst op de officiële woonplaats of op het kantoor van de syndicus.

De hoofdvereniging van mede-eigenaars is bevoegd voor de in de hoofdbasisakte

aangeduide algemeen gemeenschappelijke gedeelten en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de hoofdvereniging behoren.

De deelverenigingen van mede-eigenaars zijn enkel bevoegd voor de in de hoofdbasisakte en de basisaktes van de deelverenigingen aangeduide particulier gemeenschappelijke delen.

Artikel 13. Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling.

De bijzondere verenigingen van mede-eigenaars zullen rechtspersoonlijkheid hebben, indien de twee volgende voorwaarden vervuld zijn :

- de overdracht of de toekenning van een kavel die de mede-eigendom met zich meebrengt.

- de overschrijving van huidige basisakte en reglement van mede-eigendom op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

Bij niet-overschrijving zal de vereniging van mede-eigenaars geen rechtspersoonlijkheid hebben. Anderzijds echter zullen derden in dit geval de mogelijkheid hebben deze tegen haar in te roepen.

Huidige statuten leggen de basis vast voor de oprichting van de deelvereniging van mede-eigenaars, zoals omschreven hiervoor.

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

Artikel 14. Ontbinding en vereffening.

De vereniging van mede-eigenaars is van rechtswege ontbonden van zodra de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

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 niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

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

Artikel 15. Vermogen van de vereniging van mede-eigenaars.

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

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

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, de beheerskosten en de uitgaven voor de eventuele conciërge.

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.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de 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. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

Onverminderd artikel 3.92, § 5, 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, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang het geval.

#### Artikel 16. Doel.

De vereniging van mede-eigenaars heeft tot doel : het behoud en het bestuur van het gebouw.

#### Artikel 17. Rechtsvorderingen.

A. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiser dan als verweerder.

Niettegenstaande artikel 3.86, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

B. §1. Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

§2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

§3. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

§4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

§5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de §§ 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

§7. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

§8. De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.



De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

#### Artikel 18. Organen van de vereniging van mede-eigenaars.

##### I. Algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft alle machten van beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van deze toegekend door de wet, huidige statuten en het reglement van inwendige orde aan de syndicus en aan iedere mede-eigenaar.

De algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars beslist soeverein inzake het bestuur van het gebouwencomplex voor zover het de algemene belangen betreft. Derhalve beschikt zij over de meest uitgebreide machten, zich schikkend naar huidige statuten en naar de wetten terzake, om beslissingen zonder tussenkomst van wie of wat ook in het algemeen belang te nemen.

De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.88, § 1, 1°, c), worden vastgesteld in het reglement van inwendige orde.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

##### II. Raad van mede-eigendom.

Gezien het gebouw ten minste twintig kavels omvat, met uitzondering van de bergingen en autostaanplaatsen, zal door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom dienen te worden opgericht, waarvan de samenstelling, werkwijze en bevoegdheden worden opgenomen in het reglement van inwendige orde.

##### III. Syndicus.

De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen, worden opgenomen in het reglement van inwendige orde.

##### IV. Commissaris.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald.

#### **Hoofdstuk IV - Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.**

##### Artikel 19. Gemeenschappelijke lasten

##### I. Samenstelling van de lasten.

In het algemeen zijn de gemeenschappelijke lasten die kosten die betrekking hebben op :

a) het onderhoud, het gebruik of verbruik, de herstelling, de vernieuwing, de bewaring en het beheer van gemeenschappelijke zaken;

- b) het onderhoudspersoneel : loon, maatschappelijke en fiscale lasten, verzekeringspremies, eventuele lasten van voordelen in natura en kosten van het sociaal secretariaat;
- c) de kosten voor installatie, aankoop en onderhoud, vervanging of afvoer van gemeenschappelijke zaken of materiaal;
- d) de gemeenschappelijke verzekeringspremies;
- e) de gerechtskosten in verband met gedingen, waarbij de gemeenschap betrokken is, inzonderheid de kosten, ongeacht welke, die door de syndicus gemaakt werden tot recuperatie van de verdeelde gemeenschappelijke lasten;
- f) de taksen, belastingen en voorheffingen, voorzover deze niet op het belastingskohier van een mede-eigenaar staan ingeschreven;
- g) de bezoldiging van de syndicus en eventueel van de leden van de mede-eigendom en van de raad van voorzitters;
- h) elke gemeenschappelijke dienst of installatie, zelfs al wordt die geregeld voor privatieve doeleinden gebruikt;
- i) de bedragen die door een ingebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigd zijn en op wie de in artikel "Wanbetaling" beschreven voorschriften worden toegepast.

## II.- Verdeling van de kosten

### Algemeenheden

Behoudens verder gespecificeerde afwijking, worden alle gemeenschappelijke lasten en kosten over alle mede-eigenaars van een gemeenschap van mede-eigendom verdeeld, dit in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve delen hebben (de partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren),

### Verdeling van de kosten van verwarming, water en elektriciteit.

#### Verwarming en warm sanitair water.

De appartementen worden verwarmd en voorzien van sanitair warm water bij middel van een centrale stookplaats op gas. De kosten worden via een interne telling apart aangerekend aan de bewoner van dit kavel, volgens zijn verbruik.

Om het meest doeltreffende gebruik, beheer en onderhoud van de duurzame uitrustingen en installaties te verzekeren, behoudt de comparant zich het recht voor om contracten af te sluiten en zelfs om een recht van opstal, erfpacht, erfdienstbaarheid en een gratis overdracht of terbeschikkingstelling toe te staan op deze duurzame uitrustingen en systemen, onder de voorwaarden die ze zullen goedkeuren en zonder tussenkomst van een derde, zelfs niet van de toekomstige eigenaar(s) van deze residentie.

Deze contracten zullen tot doel hebben, zonder dat onderstaande opsomming limitatief is: de exploitatie, het beheer, het onderhoud, de depannages en herstellingen van de duurzame uitrustingen en installaties, teneinde te verzekeren dat ze ten volle operationeel zijn in de beste omstandigheden inzake comfort en veiligheid. Over deze contracten, alsook de keuze van de aannemers of onderaannemers, zal worden beslist door de comparant, onder de voorwaarden die ze zal goedkeuren en zonder tussenkomst van een derde, zelfs niet van de toekomstige eigenaar(s) van deze residentie, en dit voor een eerste periode die nog zal worden bepaald door de comparanten.

Na het verstrijken van de eerste periode zal het contract worden verlengd of zal een nieuw contract worden ondertekend door de syndicus. Ingeval de algemene vergadering beslist het contract/de contracten niet meer te verlengen of geen nieuwe contracten meer aan te gaan, zal deze beslissing genomen moeten worden met een meerderheid van **vier vijfde (4/5)** van de stemmen.

De contracten zullen verplicht moeten worden nageleefd door elke mede-eigenaar en/of bewoner en elke rechthebbende of rechtverkrijgende

Koud water.

Ieder appartement is voorzien van een bijzondere waterteller, die de hoeveelheid van het water, door de bewoners of gebruikers verbruikt, opneemt.

De kosten van deze teller en het verbruik dat er aan verbonden is, worden uitsluitend en voor het geheel door de verbruiker gedragen.

De syndicus kan ook tussentellers plaatsen waarvan het verbruik aan de werkelijke verbruikers zal aangerekend worden.

De kosten van water voor de gemene delen (zoals voor het poetsen en/of de brandleiding) en het gebruik en de huur van de teller hiervoor, betreft een gemeenschappelijke kost die door de mede-eigenaars gedragen zal worden evenredig met de aandelen die zij in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Elektriciteit.

Het gebouw is voorzien van tellers voor de verlichting van de gemeenschappelijke delen, en voor de voeding voor de motor van de liften (omschrijving niet limitatief).

Het respectievelijk verbruik geregistreerd door deze tellers alsmede de huur van deze, zullen een gemeenschappelijke last uitmaken die verdeeld zal worden in verhouding van het aantal gemeenschappelijke delen die een eigenaar van een privatieve kavel bezit in de onderscheiden gemene delen. De overige kosten voor verlichting worden gezamenlijk gedragen door de eigenaars van de respectievelijke toren.

Elk appartement/productie-activiteit is voorzien van een teller die het elektriciteitsverbruik registreert. De huur van de tellers en verbruikskosten ervan worden uitsluitend en volledig gedragen worden door zijn eigenaars of bewoners of gebruikers.

Eerste gemeenschappelijke lasten

De eerste gemeenschappelijke lasten, te betalen of terug te betalen aan de comparant of syndicus zijn :

- 1) de kosten van aansluitingen en de kosten van plaatsing en openstellen van de gemeenschappelijke tellers voor gas, water, data en elektriciteit.
- 2) de kosten van verbruik van water, gas, data en elektriciteit voor het gebruik van de gemeenschappelijke delen.
- 3) de verzekeringspremies door de syndicus aangegaan.

Iedere mede-eigenaar komt tussen in deze gemeenschappelijke lasten in verhouding tot de aandelen die hij in de gemeenschappelijke delen heeft.

Gemeenschappelijke werkingslasten

Evenals de lasten van onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke delen worden ook de lasten voortspruitende uit gemeenschappelijke behoeften, gedragen door de mede-eigenaars in functie van hun rechten in de gemeenschappelijke delen, behoudens anders aangeduid in huidig reglement van mede-eigendom.

Dit zijn de uitgaven van water, gas en elektriciteit voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, het loon van het onderhoudspersoneel of de kosten van de onderhoudsfirma, de kosten van aankoop, onderhoud en vervanging van materiaal en gemeenschappelijk roerend goed, afvaldozen, gereedschappen en benodigdheden nodig voor het goede onderhoud van het gebouw, het loon van de syndicus, de bureelbenodigdheden, briefwisseling, de kosten van verlichting der gemeenschappelijke delen, het verbruik van elektriciteit voor de liften, het onderhoudsabonnement en de ermee gepaard gaande herstellingen van deze enzovoort ..., die worden geacht algemene gemeenschappelijke lasten te zijn, tenzij zij, ingevolge de statuten, een bijzondere last zouden zijn.

Iedere mede-eigenaar van een privaat pand zal door storting van een eenmalige provisie, zijn aandeel in het werkingsfonds dienen te betalen op de rekening van de mede-eigendom, in verhouding tot zijn aantal aandelen in de gemeenschap. Het werkingsfonds dient de kosten te dekken van een vooraf bepaalde periode, rekening houdend met de hoogste betaalpieken, en de termijn nodig voor het opmaken van de afrekeningen en het incasseren van de aldus door de mede-eigenaars verschuldigde bedragen.

Ingeval van verkoop van een privaat pand zal de eenmalige provisie terugbetaald worden, onder aftrek van de schuldig gebleven kosten en de eindafrekening. In zulk danig geval zal aan de syndicus kwijting gegeven worden.

Het is een mede-eigenaar verboden zijn rechten op het werkingsfonds aan de nieuwe eigenaar over te dragen. Dergelijke overdracht zal in geen geval tegenstelbaar zijn aan de syndicus, wiens toestemming voor een dergelijke overdracht voorafgaandelijk en schriftelijk bekomen dient te worden.

De betaling van de gemeenschappelijke kosten door de eigenaar van een privaat pand mag in geen geval door middel van deze eenmalige provisie geschieden.

Het globaal bedrag van het werkingsfonds kan door de syndicus aangepast worden aan de evolutie van de kosten

Ingeval van uitzonderlijke uitgaven, inzonderheid voor de uitvoering van omvangrijke werkzaamheden, kan de syndicus een bijkomende en tijdelijke provisie opvragen, waarvan hij het bedrag in overeenstemming daarmee vaststelt.

#### Reservefonds

Vanaf de eerste statutaire algemene vergadering kunnen een of meerdere "reservefondsen" worden opgericht, in functie van aard en bestemming. Dit fonds wordt samengesteld uit de samengevoegde forfaitaire bedragen die aan de hele betrokken gemeenschap worden in rekening gebracht via de gebruikelijke afrekening van de gemeenschappelijke kosten.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na 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 vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

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

#### Provisies

Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven van de mede-eigendom, zal iedere eigenaar van een privaatieve kavel een provisie betalen gelijk aan de over een periode van twaalf maanden geschatte uitgaven in functie van het aantal aandelen dat hij bezit de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de verschillende privaatieve elementen dit alles onder voorbehoud van het recht voor de syndicus de permanente provisie aan te passen in functie van de evolutie van de kosten, en, teneinde, in ieder geval, een waarborg te vormen voor voormelde periode van twaalf maanden.

De syndicus zorgt ervoor deze provisie aan iedere eigenaar van privaatieve delen op te vragen.

Het aanvankelijk bedrag van deze provisie wordt door de comparant of syndicus bepaald op basis van ramingen en is opeisbaar ten laatste op de dag van de voorlopige oplevering die de inbezitneming van elke privaatieve kavel voorafgaat.

Het eerste voorschot voor de gemeenschappelijke lasten kan door de comparant aan de koper van elke privaatieve kavel opgevraagd worden vanaf de ondertekening van de authentieke koopakte.

#### Betalingstermijn.

Alle mede-eigenaars zijn verplicht aan de syndicus te betalen binnen de tien dagen van de datum waarop zij uitgenodigd werden, de voorschotten en/of de afrekening van de gemeenschappelijke lasten.

#### Maatregelen bij wanbetaling

De syndicus is gemachtigd om van de mede-eigenaars de door de in gebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigde bedragen op te vragen in verhouding tot hun aandeel in de betrokken gemeenschap.

#### Artikel 20. Belastingen.

Tenzij de belastingen met betrekking tot het gebouw, rechtstreeks door de administratieve macht op iedere private eigendom zou gevestigd zijn, zullen deze belastingen verdeeld worden onder de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

#### Artikel 21. Burgerlijke aansprakelijkheid.

De aansprakelijkheid van de eigenaar van het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen, alle lasten van het gebouw worden verdeeld volgens de aandelen van mede-eigendom van elke kavel, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken en onafgezien van het verhaal dat de mede-eigenaars kunnen hebben tegen dezen, die persoonlijk aansprakelijk kunnen gesteld worden, zowel derden als mede-eigenaars.

#### Artikel 22. Inkomsten ten voordele van de gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaars hebben recht op de gemeenschappelijke ontvangsten van de onverdeelde gemeenschap in verhouding tot hun aandelen. De syndicus heeft volmacht voor het innen van de gemeenschappelijke ontvangsten. Hij geeft hiervoor rechtsgeldig kwijting.

#### Artikel 23. Wijziging in de verdeling van de lasten.

De algemene vergadering beslissende met meerderheid van vier/vijfden van de stemmen kan de verdeling van de algemene gemeenschappelijke gemene lasten wijzigen, zonder afbreuk aan het recht van iedere mede-eigenaar om, in de door de wet voorziene gevallen, aan de rechter te vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen.

### **Hoofdstuk V - Herstellingswerken.**

#### Artikel 24. Algemeenheden

Zonder afbreuk te doen aan de voorgaande bepalingen aangaande de algemeenheden inzake de verdeling van de kosten, worden de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke delen gedragen door de mede-eigenaars, naargelang het aandeel van ieder van hen in de gemeenschappelijke delen, behalve in deze gevallen, waar de statuten anders beslissen.

#### **Hoofdstuk VI - De aansprakelijkheid in het algemeen - Verzekeringen - Heropbouw.**

##### Artikel 25. Over de aansprakelijkheid in het algemeen.

De aansprakelijkheden die kunnen voortvloeien uit hoofde van de delen van het gebouw, zowel de gemeenschappelijke als de privatieve, met uitzondering nochtans van alle schade die het gevolg is van een daad van de bewoner, zullen gedragen worden door alle desbetreffende mede-eigenaars, pro rata het aantal aandelen van ieder ongeacht of de vordering uitgeoefend wordt door één van de mede-eigenaars, door de buren of door gelijk welke derden.

Deze risico's worden gedekt door verzekeringen onderschreven door tussenkomst van de syndicus, in de mate en voor bedragen vastgesteld door de algemene vergadering, onverminderd het supplementaire bedrag dat iedere mede-eigenaar kan vorderen voor de verzekering van zijn privaatief deel, dit alles onder voorbehoud van de algemene bepalingen, hierboven aangehaald.

De syndicus doet, te dien einde alle nodige stappen. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke lasten.

In deze gedachtegang, zullen de eerste verzekeringen afgesloten worden door de eerste syndicus of de comparant, in naam van de mede-eigendom. De mede-eigendom zal deze kosten terugbetalen aan de comparant.

##### Artikel 26. Wederzijdse afstand van verhaal tot schadevergoeding inzake overslaande brand.

Ten einde de mogelijkheden van betwistingen te verminderen, en de wederzijdse lasten van verzekeringen te verminderen, worden de mede-eigenaars verondersteld uitdrukkelijk te verzaken, onder elkander en tegenover het personeel van ieder van hen, alsook tegen de syndicus, eventueel de raad van mede-eigendom, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw en de leden van hun personeel, aan hun eventueel recht op schadeloosstelling wegens overslaande brand, ontstaan in een gedeelte van het gebouw of in de goederen die er zich bevinden, behoudens de gevallen van kwaad opzet of zware fout gelijkgesteld met kwade trouw.

Hetzelfde geldt voor de andere waarborgen van de brandpolis en de polissen door de syndicus onderschreven, namelijk inzake waterschade en glasbraak.

##### Artikel 27. Verzekering

Het gebouw wordt verzekerd tegen risico's van brand, blikseminslag, ontploffingen, vliegtuigongevallen, elektriciteitsschade, storm en aanverwante risico's, zulks door een of meerdere polissen.

Deze gevaren en waarborgen worden gedekt door de zorgen van de syndicus, handelend voor rekening van al de mede-eigenaars in die mate en voor het bedrag bepaald door de algemene vergadering, zowel voor de privatieve gedeelten als voor de gemeenschappelijke gedeelten, door één en hetzelfde contract, met verzekering door de verzekeraars aan elk verhaal tegen de mede-eigenaars en hun personeel, tegen de syndicus, gebeurlijk de raad van mede-eigendom, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw met de leden van hun personeel, ten welken titel ook, met uitzondering, wel verstaan, van de gevallen van kwaad opzet of zware fout, gelijkgesteld met kwade trouw. In dit geval nochtans, is het verval van recht slechts toepasselijk op de persoon in kwestie en behouden de verzekeraars het recht van verhaal tegen deze die de schade veroorzaakte.

#### Artikel 28

##### A. Over de burgerlijke aansprakelijkheid aan derden - gebouw - liften

A. De syndicus onderschrijft eveneens voor rekening van de mede-eigenaars in die mate en voor het bedrag bepaald door de algemene vergadering, een polis van verzekering, jaarlijks opzegbaar en die de verantwoordelijkheid dekt van de mede-eigenaars en hun personeel voor de ongevallen, veroorzaakt aan mede-eigenaars, bewoners van het gebouw, dezen die er tijdelijk vertoeven en aan derden, wie zij ook mogen zijn, omwille van :

- hetzij de slechte staat of het slechte onderhoud van het gebouw;
- hetzij het gebruik van de liften;

- hetzij voor welke andere onvoorziene oorzaken, voor de welke de verantwoordelijkheid zou kunnen worden gelegd op het geheel van de mede-eigenaars (neerstorten van materialen, schoorstenen enzovoort ...) of op één van hen.

##### B. Glasbreuk en waterschade

B. In het kader van de bepalingen van het artikel 26 hierboven, onderschrijft de syndicus eveneens een polis "glasbreuk" voor de gemeenschappelijke delen die het meest blootgesteld zijn, alsook een polis "waterschade" tot dekking van de schade aan het gebouw als gevolg van toevallige lekken, breuken, verstoppingen van buizen, kanalen, goten en van ieder watertoestel van het gebouw, of als gevolg van insijpelingen van water en regen door de daken, platformen en gevels, dit alles volgens de modaliteiten met de verzekeraars overeen te komen.

Deze contracten zijn eveneens jaarlijks opzegbaar.

##### C. Personeel

C. Het onderhoudspersoneel wordt door de syndicus verzekerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

#### Artikel 29. Verplichtingen van de mede-eigenaars inzake verzekeringen.

De beslissingen omtrent het bedrag van het te verzekeren kapitaal, omtrent eender wat ook, evenals omtrent de clausules en voorwaarden van de te onderschrijven polissen, zullen bekrachtigd worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend met volstreekte meerderheid van stemmen. De eerste verzekeringen waarvan hoger sprake zullen echter verplicht bekrachtigd worden.

In ieder geval moet het gebouw gedekt zijn tegen risico's van brand, ontploffingen en aanverwante risico's voor zijn geïndexeerde nieuwbouwwaarde.

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Wanneer er een extra premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een van de mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij te werk stelt, of uit hoofde van zijn huurder, of bewoner van zijn privatieve kavel, of in het algemeen om elke persoonlijke reden, eigen aan één der mede-eigenaars, dan valt deze extra premie uitsluitend ten laste van deze laatste.

### Artikel 30. Schadegeval

Bij schadegeval worden de schadevergoedingen toegekend ingevolge de polis, geïnd door de syndicus en op de bank gestort, maar steeds op een bijzondere rekening.

Te dien einde zal de syndicus van de verschillende mede-eigenaars alvorens over te gaan tot de betaling of de aanwending tot heropbouw van de hen respectievelijk toekomende vergoeding, de overlegging vorderen, op kosten van ieder van hen, van een hypothecair overschrijvings- en inschrijvingsbewijs, en dit om rekening te kunnen houden met de rechten van bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers. De syndicus zal zulks doen voor de uitbetaling of het gebruik ervan voor de heropbouw, van de vergoedingen die hun respectievelijk toekomen.

In voorkomend geval, doet hij genoemde schuldeisers tussenkomen bij de afrekening van voornoemde schadevergoedingen.

### Artikel 31. Over de bijzondere verzekeringen.

A. Indien er verfraaiingwerken werden uitgevoerd door de mede-eigenaars aan hun eigendom, dan behoren zij deze op hun kosten te verzekeren; zij kunnen ze nochtans verzekeren via de gemeenschappelijke verzekering, maar onder last de kosten van de extra-premie te dragen, en zonder dat de andere mede-eigenaars dienen tussen te komen in de kosten van herstel.

B. De mede-eigenaars die van oordeel zijn dat de verzekering werd aangegaan voor een onvoldoende bedrag, hebben te allen tijde de mogelijkheid, voor hun eigen rekening een aanvullende verzekering af te sluiten bij dezelfde maatschappij op voorwaarde er alle lasten en premies van te betalen.

In beide gevallen hebben de belanghebbende mede-eigenaars alleen recht op het overschot van schadevergoeding die wordt toegekend als gevolg van.

## **TITEL IV. WET MEDE-EIGENDOM**

Voor alles wat niet bepaald of opgenomen werd in deze statuten, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de Wet op de Mede-eigendom, zoals voorzien in artikel 3.68 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, waarvan de bepalingen van dwingend recht zijn.

De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen of bepalingen uit het reglement van interne orde worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

## **TITEL V. - SLOTBEPALINGEN**

### Overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid.

Deze akte zal worden overgeschreven op het bevoegd Kantoor Rechtszekerheid met ontslag van ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer.

De comparanten verklaren dat de plannen en bijlagen aan onderhavige akte **niet** dienen te worden overgeschreven.

### Verklaring

De partijen verklaren ons dat zij, minstens vijf (5) werkdagen vóór het verlijden dezer, een ontwerp van huidige akte hebben ontvangen.

### Attestering van burgerlijke stand en identiteit

Conform de Hypotheekwet attesteert ondergetekende notaris de benaming, de juridische vorm, de zetel, de oprichtingsdatum en het BTW-nummer of ondernemingsnummer van de comparanten.

### Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (100,00 EUR).

### **WAARVAN AKTE.**

Gedaan en verleden te Elsene, plaats en datum als boven vermeld.



Na voorlezing met toelichting van deze akte, integraal met betrekking tot de bij wet bedoelde vermeldingen, en gedeeltelijk voor wat de overige bepalingen betreft, ondertekenen de comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, met Ons, Notaris.

*(Volgen de handtekeningen)*

**Registratierelaas**

*Akte van notaris Vincent Vroninks te Ixelles van 06/12/2023, repertorium 2023/2069*

*Blad(en): 57 Verzending(en): 0*

*Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID BRUSSEL 2 op 19 december 2023 (19-12-2023)*

*Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0028759*

*Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)*

*De ontvanger*

**Hypotheekrelaas**

*Akte van notaris Vincent Vroninks te Ixelles van 06/12/2023, repertorium 2023/2069*

*Ingeschreven op het hypotheekkantoor van : Brussel-Bruxelles 2*

*13 december 2023 (13-12-2023)*

**Ref. : 49-T-13/12/2023-13877**

*Bedrag: tweehonderd veertig euro (€ 240,00)*

*Information\_Fee € 0,00*

*Inscription\_tax € 240,00*

**Total € 240,00**

*Various\_taxes € 0,00*

*Te storten op rek*

*IBAN BE26 6792 0023 0329*

*De hypotheekbewaarder*

*+ Bijlagen*

# PLAN BASISAKTE

## Deelvereniging: "T4" – Verdiep – 1

Annexe akte  
Bijlage akte 20.23.1 2069

Schaal: 1/100



Verdiep - 1	
B01	4.11m <sup>2</sup>
B02	4.09m <sup>2</sup>
B03	4.09m <sup>2</sup>
B04	4.09m <sup>2</sup>
B05	4.09m <sup>2</sup>
B06	4.09m <sup>2</sup>
B07	4.37m <sup>2</sup>
B08	4.04m <sup>2</sup>
B09	4.04m <sup>2</sup>
B10	4.04m <sup>2</sup>
B11	4.04m <sup>2</sup>
B12	4.06m <sup>2</sup>
B13	9.56m <sup>2</sup>
B14	4.04m <sup>2</sup>
B15	4.04m <sup>2</sup>

Verdiep - 1	
B16	4.04m <sup>2</sup>
B17	4.04m <sup>2</sup>
B18	4.04m <sup>2</sup>
B19	4.37m <sup>2</sup>
B20	4.09m <sup>2</sup>
B21	4.09m <sup>2</sup>
B22	4.09m <sup>2</sup>
B23	4.09m <sup>2</sup>
B24	4.09m <sup>2</sup>
B25	4.09m <sup>2</sup>
B26	6.03m <sup>2</sup>

De oppervlaktes op deze plannen mogen enkel gebruikt worden voor bepaling van de quotiteiten in mede-eigendom. Voor de verkoopoppervlaktes zijn de oppervlaktes bepaald door de architect als aan te houden.



Kad. gekend: 6e afd. Sectie D nr. 374a  
 Dossiernr.: TD22.27391  
 Planprecadnr.: 21306/10214  
 Datum: 13/04/2023  
 Operator: S.B.

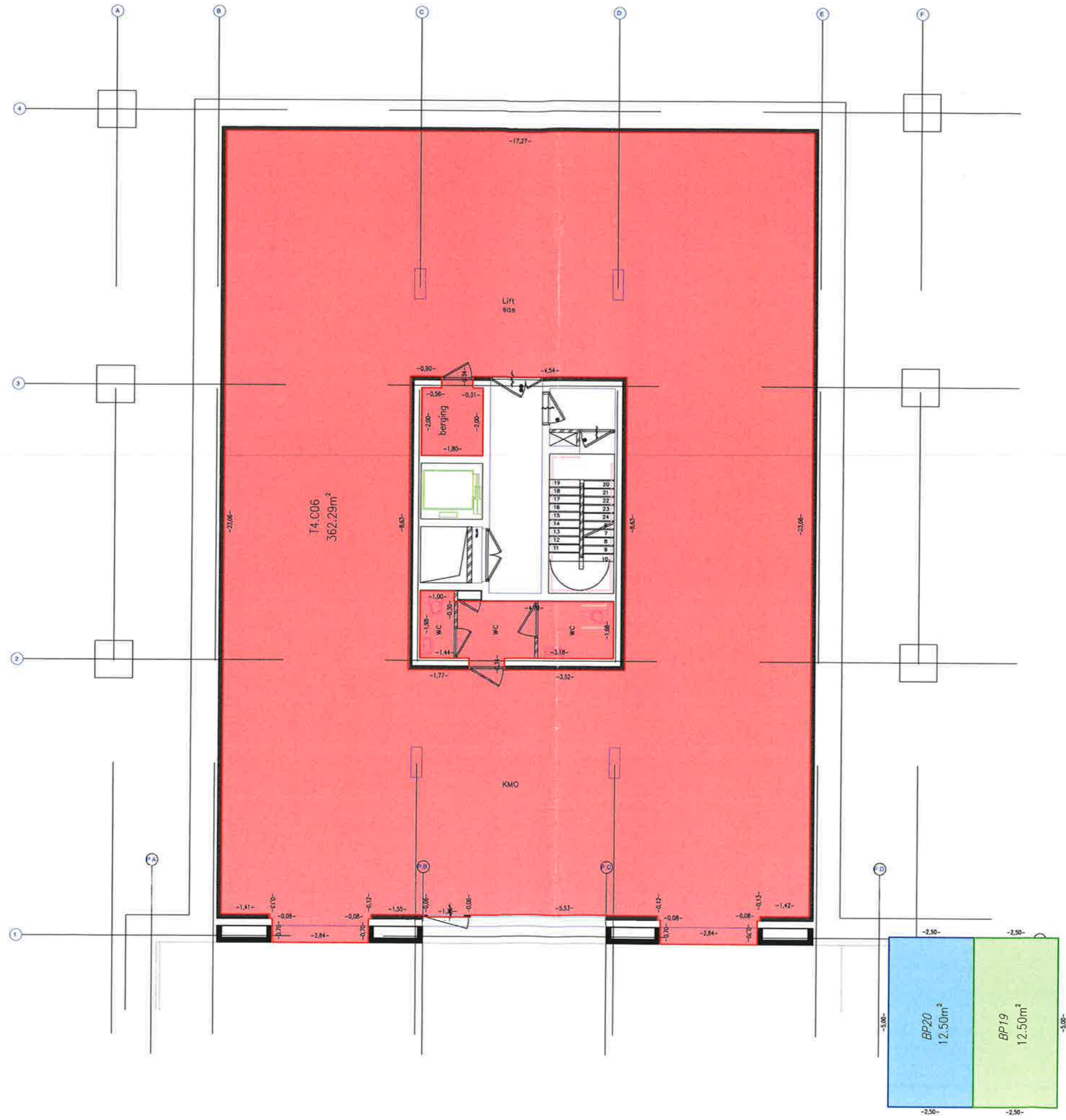
LANDMEETKUNDE EN  
EXPERTISE BUREAU  
TEUGELS

*[Handwritten signature]*

# PLAN BASISAKTE

## Deelvereniging: "T4" – Verdiep+0

Schaal: 1/125



De oppervlaktes op deze plannen mogen enkel gebruikt worden voor bepaling van de quotiteiten in mede-eigendom. Voor de verkoopsoppervlaktes zijn de oppervlaktes bepaald door de architect als aan te houden.

	Kad. gekend:	6e ofd. Sectie D nr. 374a
	Dossiernr.:	TD22.27391
	Planprecadnr.:	21306/10214
	Datum:	13/04/2023
	Operator:	S.B.

# PLAN BASISAKTE

## Deelverening: "T4" – Verdiep+1

Schaal: 1/200



VERDIEP+1



De oppervlaktes op deze plannen mogen enkel gebruikt worden voor bepaling van de quotiteiten in mede-eigendom. Voor de verkoopoppervlaktes zijn de oppervlaktes bepaald door de architect als aan te houden.

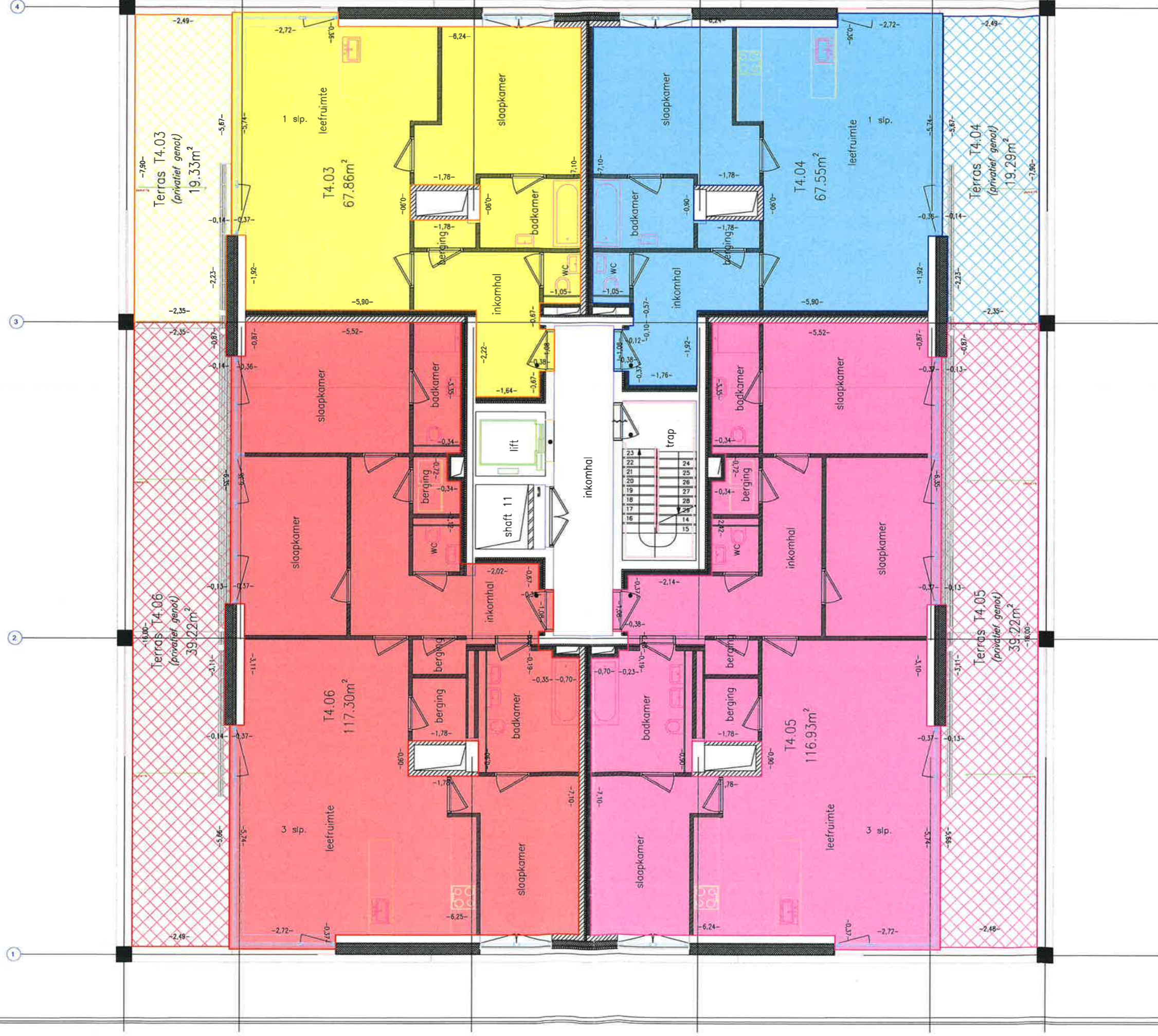
Kad. gekend:	6e afd. Sectie D nr. 374a
Dossiernr.:	TD22.27391
Planprecadnr.:	21306/10214
Datum:	13/04/2023
Operator:	S.B.

LANDMEETKUNDE EN EXPERTISE BUREAU TEUGELS

# PLAN BASISAKTE

## Deelvereninging: "T4" – Verdiep+2

Schaal: 1/100



De oppervlaktes op deze plannen mogen enkel gebruikt worden voor bepaling van de quotiteiten in mede-eigendom. Voor de verkoopsoppervlaktes zijn de oppervlaktes bepaald door de architect als aan te houden.

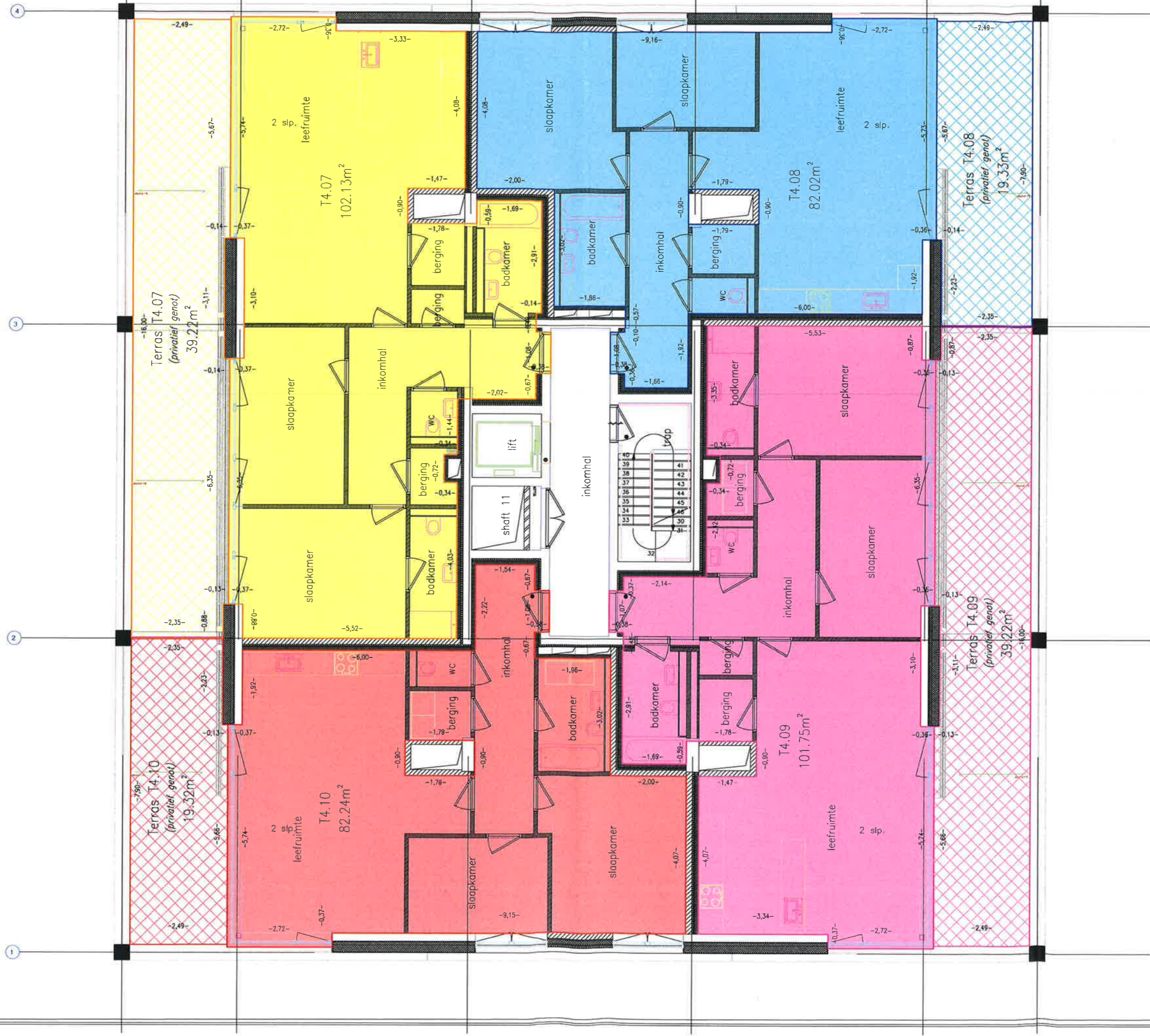
Kad. gekend: 6e afd. Sectie D nr. 374a  
Dossiernr.: TD22.27391  
Planprecaadr.: 21306/10214  
Datum: 13/04/2023  
Operator: S.B.



# PLAN BASISAKTE

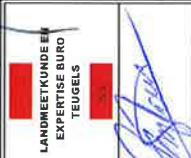
## Deelvereniging: "T4" – Verdiep+3

Schaal: 1/100



De oppervlaktes op deze plannen mogen enkel gebruikt worden voor bepaling van de quotiteiten in mede-eigendom. Voor de verkoopoppervlaktes zijn de oppervlaktes bepaald door de architect als aan te houden.

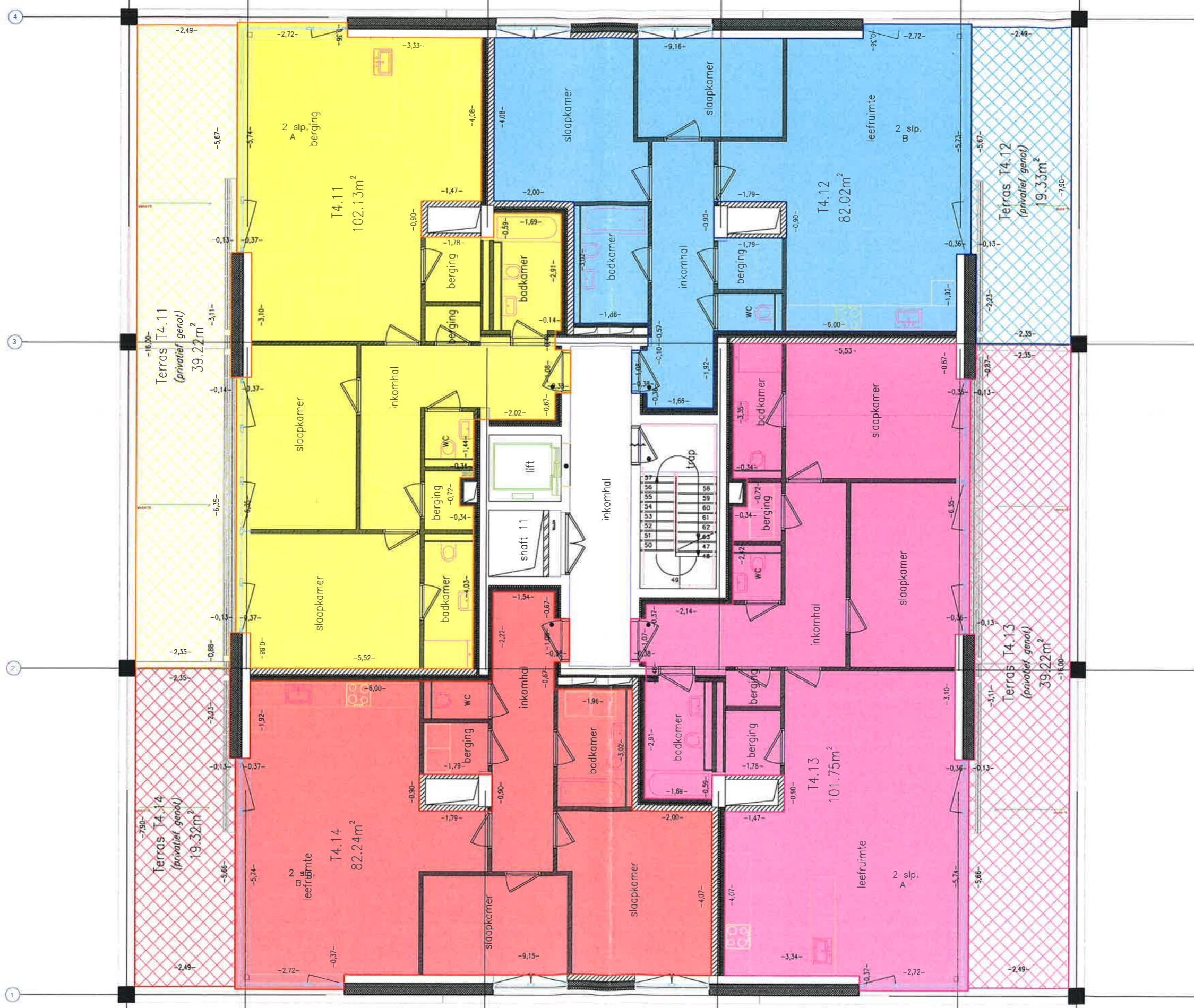
Kad. gekend:	6e ofd. Sectie D nr. 374a
Dossiernr.:	TD22.27391
Planprecaadr.:	21306/10214
Datum:	13/04/2023
Operator:	S.B.



# PLAN BASISAKTE

## Deelverening: "T4" – Verdiep+4

Schaal: 1/100



De oppervlaktes op deze plannen mogen enkel gebruikt worden voor bepaling van de quotiteiten in mede-eigendom. Voor de verkoopoppervlaktes zijn de oppervlaktes bepaald door de architect als aan te houden.



Kad. gekend: 6e afd. Sectie D nr. 374a  
Dossiernr.: TD22.27391  
Planprecaadr.: 21306/10214  
Datum: 13/04/2023  
Operator: S.B.

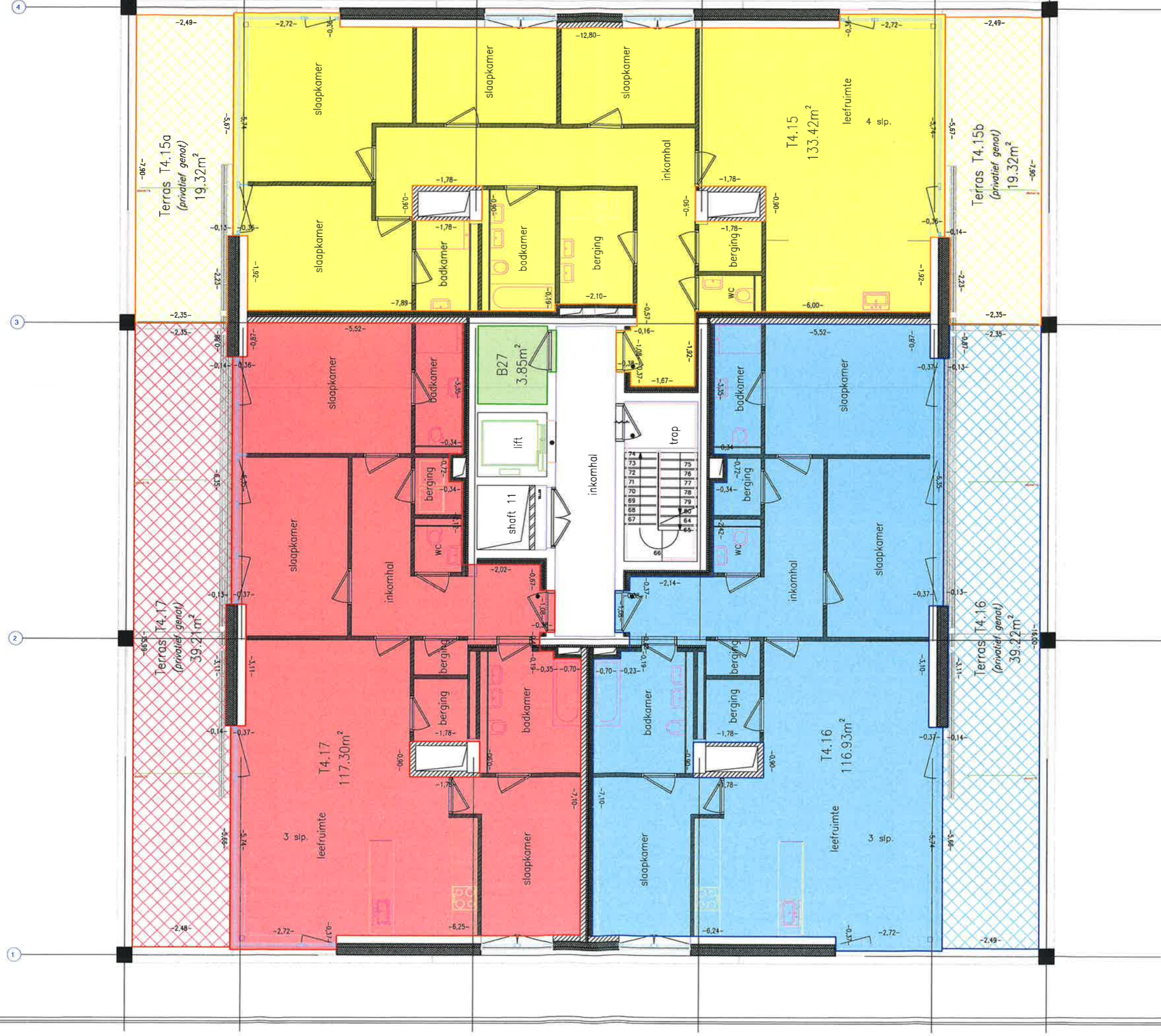
LANDMEETKUNDE EN  
EXPERTISE BUREAU  
TEUGELS



# PLAN BASISAKTE

## Deelvereniging: "T4" – Verdiep+5

Schaal: 1/100



De oppervlaktes op deze plannen mogen enkel gebruikt worden voor bepaling van de quotiteiten in mede-eigendom. Voor de verkoopsoppervlaktes zijn de oppervlaktes bepaald door de architect als aan te houden.

Kad. gekend:	6e afd. Sectie D nr. 374a
Dossiernr.:	TD22.27391
Planprecaadr.:	21306/10214
Datum:	13/04/2023
Operator:	S.B.





# PLAN BASISAKTE

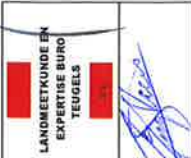
## Deelvereninging: "T4" – Verdiep+6

Schaal: 1/100



De oppervlaktes op deze plannen mogen enkel gebruikt worden voor bepaling van de quotiteiten in mede-eigendom. Voor de verkoopsoppervlaktes zijn de oppervlaktes bepaald door de architect als aan te houden.

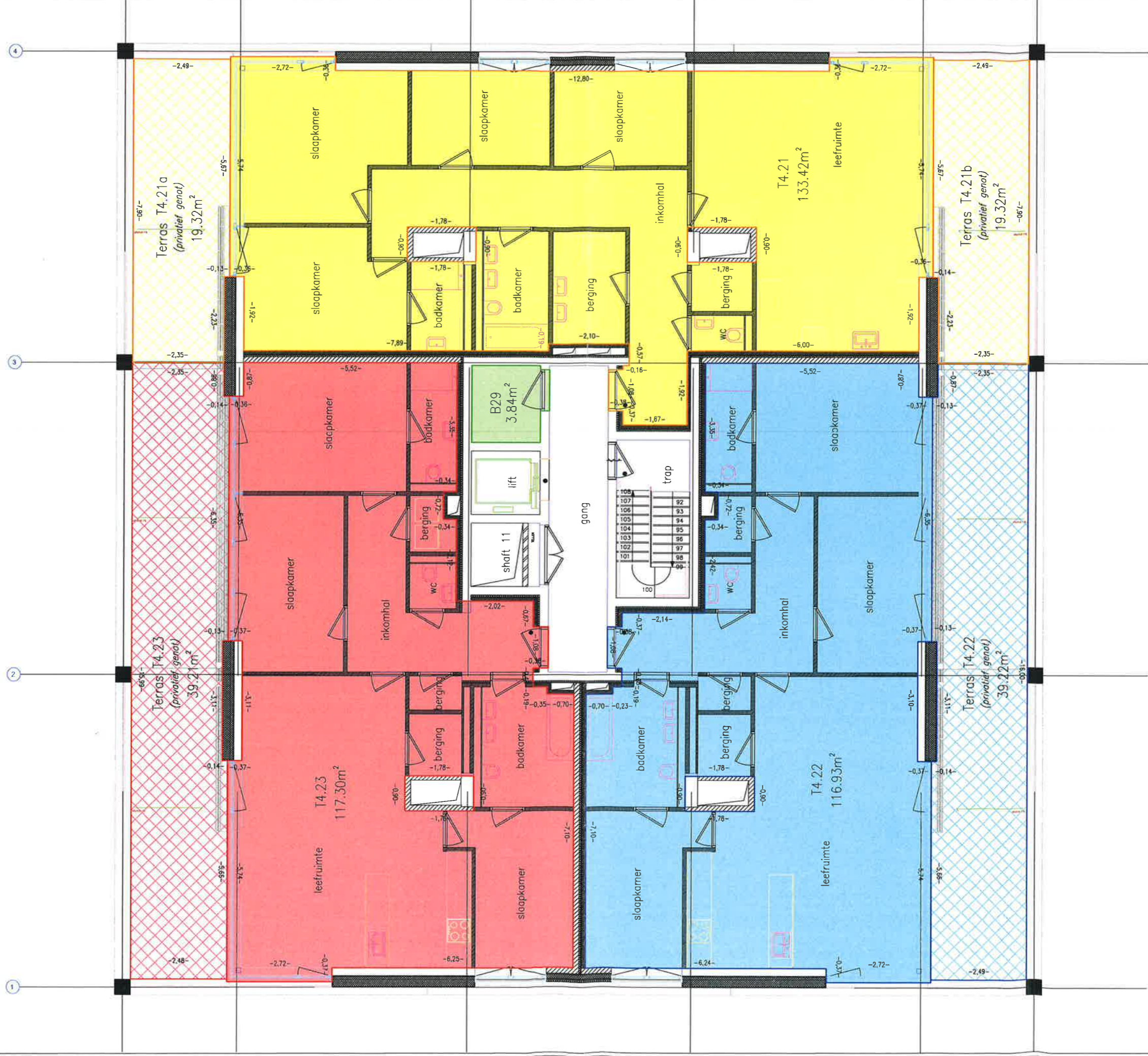
Kad. gekend: 6e afd. Sectie D nr. 374a  
Dossiernr.: TD22.27391  
Planprecaadr.: 21306/10214  
Datum: 13/04/2023  
Operator: S.B.



# PLAN BASISAKTE

## Deelvereninging: "T4" – Verdiep+7

Schaal: 1/100



De oppervlaktes op deze plannen mogen enkel gebruikt worden voor bepaling van de quotiteiten in mede-eigendom. Voor de verkoopsoppervlaktes zijn de oppervlaktes bepaald door de architect als aan te houden.

Kad. gekend:	6e afd. Sectie D nr. 374a
Dossiernr.:	TD22.27391
Planprecadnr.:	21306/10214
Datum:	13/04/2023
Operator:	S.B.

LANDMETWERK IN  
ENKELE EN  
TUIGEL

*[Handwritten signature]*

20.12.1 2069

## WALCOURT 118

### REGLEMENTEN VAN INTERNE ORDE

Tussen de mede-eigenaars wordt als volgt een reglement van interne orde vastgelegd, opgedeeld in een algemeen reglement van inwendige orde en in een bijzonder reglement van interne orde, en is mutatis mutandis van toepassing op iedere deelvereniging :

#### ALGEMEEN REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

#### Artikel 1. Algemene vergadering van de mede-eigenaars.

##### §1. Algemeen

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen op fysieke wijze of, indien de bijeenroeping daarin voorziet, vanop afstand. Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

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

##### §2. Jaarvergadering en andere algemene vergaderingen

De syndicus houdt een algemene vergadering, jaarlijks tussen 1 en 15 maart, en telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

##### §3. Bijeenroeping - Agenda

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van

interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. De algemene vergadering mag slechts beraadslagen en stemmen over de punten die op de agenda staan. Over de punten vermeld onder "diversen" kan slechts geldig worden gestemd indien zij voorafgaandelijk gedetailleerd vermeld zijn op de agenda.

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

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

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

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten mededelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig §3. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

#### §4. Voorzitterschap en bureau

De algemene vergadering duidt jaarlijks, met de volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, haar voorzitter en minstens twee bijzitters aan, die het bureau vormen. De voorzitter moet een mede-eigenaar zijn.

Ze kunnen worden herverkozen.

De syndicus vervult ambtshalve de rol van secretaris. Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die aan het begin van de zitting, door de eigenaars die de zitting bijwonen of door hun gemachtigden, wordt getekend; die aanwezigheidslijst zal door de leden van het bestuur voor eensluidend worden verklaard.

Het bureau van de algemene vergadering ziet de regelmatigheid van de volmachten na en oordeelt soeverein over dit punt.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

#### §5. Stemrecht

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

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen

enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

§6. Vertegenwoordiging

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

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

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

§7. Quorum aanwezigheden

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

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

§8. Verbodsbepaling deelname

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

§9. Notulen

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

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

§10. Eenparige schriftelijke besluiten

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering

van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

§11. Register

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 3.93, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

§12. Bevoegdheden

De algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft alle machten van beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van deze toegekend door de wet en huidige statuten aan de syndicus en aan iedere mede-eigenaar.

Onder dit voorbehoud beslist de algemene vergadering van mede-eigenaars soeverein inzake het bestuur van het gebouw voor zover het de algemene belangen betreft. Derhalve beschikt zij over de meest uitgebreide machten, zich schikkend naar de statuten, huidig reglement en naar de wetten terzake, om beslissingen zonder tussenkomst van wie of wat ook in het algemeen belang te nemen.

Ten titel van voorbeeld zijn haar machten ondermeer de volgende :

- de aanstelling en ontslag van de syndicus
- de aanstelling van een voorlopige syndicus
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars

De algemene vergadering heeft niet de bevoegdheid de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen tenzij, alle mede-eigenaars tussenkomen.

§13. Quorum beraadslagingen

De algemene vergadering beslist :

1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen :

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, § 1/1;
- b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 4, 4°;
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 4, 4°, bedoelde daden.
- d) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. Dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid;

g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;

h) 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 §16.

#### §14. Gehele of gedeeltelijke vernietiging

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

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

#### §15. Wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85, § 1, tweede lid.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

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

#### §16. Carensvergadering

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

### **Artikel 2. Raad van mede-eigendom.**

#### §1. Algemeen

Door de eerste algemene vergadering zal een raad van mede-eigendom worden opgericht. Die

raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91.

§2. Leden en voorzitter

De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk en kiest ook de voorzitter van de raad van mede-eigendom. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

§3. Bevoegdheden

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

§4. Werking

Ieder lid van de raad van mede-eigendom, verhinderd of afwezig, kan schriftelijk aan een ander lid volmacht verlenen om hem te vertegenwoordigen op de vergaderingen van de raad en er in zijn plaats te stemmen. Een lid mag niet meer dan één andere lid vertegenwoordigen.

Deze lasthebbers handelen in de plaats van hun lastgever en onder de enkele verantwoordelijkheid van deze laatste.

De raad van mede-eigendom beraadslaagt geldig wanneer ten de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

De beslissingen worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen, van de aanwezige of vertegenwoordigde leden.

In geval van staking van stemmen, is de stem van de voorzitter bepalend.

Naar gelang de noodwendigheden wordt een proces-verbaal van hun beslissingen opgesteld, proces-verbaal dat zal worden ondertekend door de leden die op de vergadering aanwezig waren.

**Artikel 3. Syndicus.**

§1. Aanstelling

De syndicus zal benoemd worden door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. Tot aan de eerste algemene vergadering, zal de promotor als voorlopig syndicus fungeren.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.



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

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntnbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

## §2. Opdracht

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht :

- de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 3.86,

§3;

- de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

- de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

- aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

- indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

- een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

- het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde, of door de algemene vergadering;
- desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- ten behoeve van de in artikel 3.88, § 1, 1<sup>o</sup>, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
- de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
- de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.94, §5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
- de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

### §3. Jaarlijkse rekeningen van de syndicus

De syndicus legt jaarlijks aan de algemene vergadering zijn algemene rekeningen voor, onderwerpt deze aan haar goedkeuring en krijgt in voorkomend geval kwijting.

De jaarrekening van de syndicus die aan de algemene vergadering onderworpen wordt, wordt afgesloten op het einde van het boekhoudkundig jaar waarvan de datum wordt vastgesteld bij beslissing van de algemene vergadering.

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

§3. Aansprakelijkheid

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

§4. Ontslag

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.

§5. Verhinderings of in gebreke blijven

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

§6. Verbodsbepaling

Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

**Artikel 4. Commissaris.**

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren. Hij heeft de meest uitgebreide bevoegdheden tot uitvoering van zijn taak van nazicht van de rekeningen.

**BIJZONDER REGLEMENT VAN INTERNE ORDE**

**Artikel 5. Schoonmaak.**

De dienst voor het schoonmaken van de gemeenschappelijke gedeelten is toevertrouwd aan het onderhoudspersoneel.

Het onderhoudspersoneel is in beginsel belast met het reinigen van de gemeenschappelijke gedeelten (inkomhal - gangen enzovoort ...)

Bij afwezigheid of bij ingebreke blijven van deze laatste, neemt de syndicus elk initiatief, gebeurlijk in akkoord met de raad van mede-eigendom, om te voorzien in de vervanging en aldus een perfect nette toestand van de gemeenschappelijke gedeelten in het algemeen te verzekeren en namelijk : de voetpaden, de toegangen, de hal van het gelijkvloers, de trappenkooien, de manoeuvreerruimte naar de ondergrond en de gangen van de bergingen.

**Artikel 6. Tuin.**

De tuin is een algemeen gemeenschappelijk deel. Het onderhoudspersoneel zal instaan voor de werken van onderhoud en instandhouding van deze gemeenschappelijke tuin, het maaien van het gras, de bemesting, de bewatering en de vernieuwing van de planten.

Het onderhoud van de twee privatieve tuinen (appartementen op +1) is ten laste van de gebruiker.

### **Artikel 7. Onderhoud en uitzicht.**

De onderhoudswerken aan de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, daarin begrepen de ramen, borstweringen en luiken, houten panelen, en andere uiterlijke versieringen, hallen, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de syndicus of door de algemene vergadering en dit voor de eerste maal één jaar na bewoning tenzij uitdrukkelijk anders beslist door de mede-eigendom.

Dit dient regelmatig te gebeuren zoniet worden klachten met betrekking tot vorst- en vochtschade door gebrek aan onderhoud niet aanvaard.

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

Deze werken worden aanzien als gemeenschappelijke lasten als dusdanig te verdelen en zij hebben betrekking op het in stand houden van de gemeenschappelijke gedeelten.

Wanneer de kopers willen overgaan tot het plaatsen :

1) gordijnen, zonneblinden, luifels of zonnegordijnen willen aanbrengen, dan moeten deze van een model en kleur zijn die door de algemene vergadering, beslissend met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, worden vastgelegd. Het is evenwel toegelaten om aan de binnenkant van de ramen draperieën en gordijnen in een neutrale kleur (wit, beige, grijs) aan te brengen.

2) van rolluiken, dan zullen deze eenzelfde kleur hebben als deze door de algemene vergadering bepaald.

3) van overgordijnen, dan zullen deze langs de buitenzijde qua kleur gelijk zijn aan deze door de algemene vergadering bepaald.

4) zonneschermen of zonnewerende rolgordijnen, dan zullen deze van een model en kleur zijn als deze door de algemene vergadering bepaald.

De werken betreffende de privatieve goederen waarvan het onderhoud, de harmonie van het gebouw betreffen, zullen te gepaste tijde uitgevoerd worden door elke eigenaar derwijze dat het gebouw in goede staat van onderhoud blijft.

De mede-eigenaars en bewoners mogen aan de vensters, gevels en balkons, noch uithangborden, noch publiciteit, linnen of welke andere voorwerpen ook ophangen.

### **Artikel 8. Sanitaire leidingen.**

1) Het abonnement voor water voor de gemeenschappelijke gedeelten wordt door de syndicus onderschreven.

2) Ieder mede-eigenaar onderschrijft of vernieuwt persoonlijk het abonnement voor water voor zijn privatieve kavel, tenzij de toebedeling van water gebeurt door middel van een tussenteller.

3) Als het geval zich voordoet, laat de syndicus jaarlijks in de maand december, aan de watermaatschappij de lijst geworden van de privatieve kavels die werden verkocht of overgedragen in de loop van het jaar met opgave van de identiteit en het adres van de nieuwe eigenaars dezer.

4) De eerste abonnementsaanvragen mogen geschieden door de promotor van het gebouw in naam van de toekomstige mede-eigenaars.

Elke gebruiker is gehouden in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele tussenmeters, kranen, en dergelijke.

Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van de watermaatschappij (onder andere nooit een aansluiting op een mengkraan)

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding.

De sanitaire leidingen van toiletten, gootsteen, bad en wastafel zijn slechts voorzien om respectievelijk fecaliën en afval water af te voeren.

De eigenaar en/of gebruikers dienen verstoppingen en beschadigingen te vermijden die kunnen ontstaan door :

- doorspoelen van papier : enkel toiletpapier in beperkte hoeveelheden, kan door de toilet watercloset leiding verwerkt worden
- doorspoelen van hygiënische verbanden en luiers
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten, zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet, en dergelijke
- ingieten van bijtende producten

### **Artikel 9. Uitzicht – Rust – Veiligheid.**

De gemeenschappelijke gedeelten, namelijk de hallen, de trappen, de overlopen, de uitgangen, de toegangen tot en de manoeuvreerruimtes voor de autostaanplaatsen, moeten ten allen tijde worden vrijgehouden.

Er mag nooit iets, wat dan ook, worden opgestapeld, bevestigd of geplaatst.

In de privatieve gedeelten, is iedere mede-eigenaar vrij, op eigen risico en gevaar, naar zijn goeddunken werken uit te voeren of te laten uitvoeren. Deze werken mogen geen schade toebrengen of de onmiddellijke geburen of andere mede-eigenaars hinderen of nog de stevigheid, de goede staat of de veiligheid van het gebouw in gevaar brengen.

De tapijten en karpetten mogen in geen enkel deel van het gebouw, daarin begrepen de daken en de terrassen, worden uitgeklopt noch uitgeschud.

De bewoners moeten de daarvoor geëigende huishoudelijke toestellen aanwenden.

Noch in de gangen noch op de overlopen mag er enig privaat huishoudelijk werk worden verricht.

Er mag geen overdadig lawaai zijn.

Het is uitdrukkelijk verboden in het gebouw gasleidingen te gebruiken in materialen die onder druk van het gas onderhevig zijn aan breuk; deze leidingen moeten onbuigzaam en in metaal zijn.

De bewoners van het pand mogen in het pand dieren houden. De eigenaar van het dier zal er echter moeten voor zorgen dat zijn dier de bewoners van het pand geen ongemak bezorgt.

De meubelen met grote afmetingen moeten in de privatieve kavels gebracht worden langs de gevels. De trappenhuizen en liften mogen daartoe in geen enkel geval worden gebruikt.

Het gebruik van de autostaanplaatsen moet gebeuren met de minste ongemakken voor alle mede-eigenaars en vooral tussen tweeëntwintig en zeven uur.

Het is verboden te claxonneren, de auto te stationeren voor de inrit en in de manoeuvreerruimten teneinde het in- en uitgaande verkeer niet te hinderen.

De gebruikers moeten zich gedragen naar de reglementen door de syndicus beslist inzake de aanduidingen waarmede de toegangen tot de ondergrond zijn uitgerust.

Geen enkele opslag van brandstof of van elk ander ontvlambaar product wordt toegelaten.

De toegang tot de autostaanplaatsen is verboden aan alle personen die geen recht van genot hebben in de mede-eigendom.

Zij die het genot hebben over een autostaanplaats nemen uitdrukkelijk de verplichting op zich de rechten van hun burens te eerbiedigen en zijn persoonlijk verantwoordelijk voor alle overtredingen die in die zin begaan worden door derden die zich beroepen op een toelating die van hen uitgaat.

Via de parlofoon, videofoon en elektrisch slot, mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich bekend maken en ook bekend zijn.

De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd.

Eveneens is het verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijk apparatuur bevindt, onder andere brandhaspels, tellers, enzovoort ..., persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan immers een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen.

De "STOP" en "ALARM" toets die zich in de liften bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

De staanplaatsen voor fietsen zijn bestemd voor het stallen van fietsen. Onder "fiets" wordt verstaan tweewielers en tweewielers met trapondersteuning (gewoonlijk elektrische fietsen genoemd).

De staanplaatsen voor fietsen zijn niet ontworpen om er scooters, bromfietsen, driewielers, fietsen met aanhangwagen, of andere minder vaak gebruikte fietsen te stallen.

Het stallen van bakfietsen is toegelaten op de plaatsen voorzien voor het stallen van deze fietsen.

De gebruikers van de staanplaatsen voor fietsen verbinden er zich toe om alle omvangrijke accessoires te verwijderen, zoals kinderzitjes, manden, zijzakken, enz.

De elektriciteitsvoorziening die zich in de gemene delen bevindt mag niet worden gebruikt voor het opladen van fietsen met trapondersteuning (elektrische fietsen), driewielers, fietsen met aanhangwagen, of andere minder vaak gebruikte fietsen.

De terrassen van het gebouw moeten permanent in staat van netheid worden gehouden.

Het is verboden:

- om er meubilair te bergen, behalve tuinmeubilair;
- om het even wat naar buiten te gooien: sigarettenpeuken, vogelvoer enz.;
- om bloembakken langs de buitenkant aan de balustrades op te hangen.

De bewoners van het gebouw moeten alle maatregelen nemen om te voorkomen dat vogels de terrassen en balkons betreden, door er onder meer geen eten en drinken te voorzien.

## **Artikel 10. Wijze van bewoning.**

### **a) Algemeenheden**

De mede-eigenaars, huurders, personeel en andere bewoners van het gebouw, moeten steeds het gebouw bewonen of er gebruik van maken naar het juridisch begrip van "goede huisvader".

De bewoners of gebruikers moeten er voor waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik verstoord wordt door hun toedoen, door de personen in hun dienst, hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal geluid worden gemaakt; het gebruik van muziekinstrumenten, radio's, televisietoestellen en stereoketens is toegelaten.

De wettelijke beperkingen inzake lawaai- en burenhinder dienen gerespecteerd te worden zowel in het gebouw als in de tuin, zowel overdag als met betrekking tot de nachtrust.

De bewoners of gebruikers dienen er zich aan te houden dat de werking van deze toestellen niet hinderlijk wordt voor de bewoners of gebruikers van het gebouw.

Zo er in het gebouw elektrische toestellen worden gebruikt die storingen veroorzaken, dan moeten deze worden voorzien van uitrustingen die deze storingen dermate verzwakken dat de ontvangst van radiogolven niet worden gestoord.

Geen enkele motor mag in de privatieve delen worden opgesteld, met uitzondering van de kleine motoren die de huishoudelijke toestellen op gang brengen.

Het opstellen en het gebruik van autogene en elektrische lasapparaten, het schilderen met cellulose in het gebouw zijn verboden.

Alle spelen of kindergestoei in alle gemeenschappelijke gedeelten en namelijk in de inkom van de garages en de inkomhal, zijn verboden.

### **b) Overdracht van de verplichtingen**

De afgesloten huurcontracten bevatten onder meer de verplichting voor de huurders het gebouw te bewonen overeenkomstig met de voorschriften van huidig reglement, waaromtrent zij dienen te erkennen ervan kennis te hebben genomen.

c) Verhuur

Gedurende een periode van twintig (20) jaar te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de privatieve delen (overhandiging van de sleutels) – of wanneer het om woningen gaat die reeds het voorwerp hebben uitgemaakt van de voorlopige oplevering, vanaf de ondertekening van de authentieke akte – kunnen de gesubsidieerde appartementen en privatieve goederen enkel worden verhuurd aan personen die beantwoorden aan de voorwaarden opgelegd door citydev.brussels.

**Artikel 11. Publiciteit.**

Zonder goedkeuring van de algemene vergadering, beslissende met een volstreekte meerderheid, is het verboden op het gebouw publiciteit aan te brengen.

Geen enkel opschrift mag op de vensters van de verdiepingen, op de buitendeuren en muren, noch in de trappenhuisen, hallen en gangen worden aangebracht, behalve hetgeen hierna wordt vermeld.

De bouwpromotor heeft het recht om, op zijn kosten, risico en gevaar, gedurende de ganse bouwperiode en tot aan de definitieve oplevering, reclameborden, bewegwijzering en bevlagging aan te brengen op en rond het bouwproject, het gelijkvloers, technisch verdiep, gevels, ramen, trapzalen, liftkooien en vasttapijt in gebouwen of deelgebouwen deel uitmakend van het bouwproject.

Ingeval van te koop- of te huurstellen van een pand, zullen aanplakbrieven door de eigenaar kunnen aangebracht worden aan de ramen van het pand.

Het is toegestaan aan de eigenaar/gebruiker van het atelier (productieactiviteit) om publiciteitspanelen en uithangborden aan te brengen op de gevel, steeds met inachtneming van de wetgevingen ter zake.

**Artikel 12. Verbodsbepalingen.**

In het gebouw mogen geen gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke stoffen opgeslagen worden.

Het opslaan van brandbare stoffen is slechts toegelaten mits uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering.

Zelfs al werd deze toelating hun gegeven, moeten zij die dergelijke opslagplaats hebben voor hun eigen gebruik, alleen de bijkomende kosten van verzekering tegen brand- en ontploffingsrisico's dragen.

De overbrenging, het verhuizen en vervoer van meubels, zware stukken en omvangrijke stukken moeten gebeuren volgens de aanwijzingen bij de syndicus in te winnen (ten minste vijf dagen op voorhand verwittigd). Zij kunnen aanleiding geven tot een vergoeding waarvan het bedrag wordt bepaald door de algemene vergadering stemmende met de volstreekte meerderheid van stemmen.

Iedere beschadiging door deze handelingen aan de gemeenschappelijke delen of aan de roerende goederen van de gemeenschap wordt de mede-eigenaar die deze verhuizing uitvoerde of liet uitvoeren, aangerekend.

**Artikel 13. Model appartement.**

De bouwpromotor heeft het recht om een model appartement in te richten in het op te richten gebouwencomplex. Dit model kan gebruikt worden zowel om de verkoop te bevorderen van de privatieven van onderhavig gebouwencomplex als van andere gebouwencomplex welke door de

bouwpromotor ergens anders zouden opgericht worden.

Te dien einde zijn de eigenaars verplicht zonder vergoeding te gedogen dat de ingangdeur dagelijks open blijft evenals dat een doeltreffende bewegwijzering aangebracht wordt. Bovendien dienen de eigenaars te gedogen en dit totdat unaniem door de algemene vergadering anders beslist wordt, dat de bouwpromotor voor zijn firma reclame aanbrengt aan de gevels of aan of in de gemene delen zoals bijvoorbeeld het aanbrengen van een logo in het tapijt.

#### **Artikel 14. Rookverbod.**

Er is een formeel rookverbod in de gemene delen van het gebouw.

#### **Artikel 15. Polyvalente ruimte**

Op de eerste verdieping (niveau inkomhal) bevindt zich een gemeenschappelijke zaal, welke dienst doet als ontmoetings- en ontspanningszaal. Deze zaal is vrij toegankelijk voor alle eigenaars en/of bewoners van de appartementen.

De praktische organisatie van de zaal is een niet-essentieel aspect. Het gaat hierbij onder andere om het vastleggen van openingsuren, het opstellen van gedragsregels voor deze zaal, de schoonmaak,...

Het beheer zal gebeuren door de syndicus, eventueel bijgestaan door de raad van mede-eigendom of een andere raad ad hoc, en zal het voorwerp uitmaken van een reglement dat door de syndicus moet worden opgemaakt en dat zal worden goedgekeurd en in voorkomend geval gewijzigd door de algemene vergadering die beslist met een gewone meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Er kan een reserveringssysteem voor privaat gebruik worden voorzien, maar dat moet voornamelijk een uitzondering zijn.

#### **Artikel 16. Productieactiviteit**

Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich een unit voor productieactiviteiten. In deze unit moeten de geluidsnormen respecteren en zullen de nuttige maatregelen moeten treffen met betrekking tot overschrijdingen van de maximaal toegelaten uitstoot. De milieuvergunning legt de regels ter zake vast.

De gebruikers van de productieactiviteit en hun bezoekers zullen erover waken om de rust van de woningen te respecteren, in het bijzonder op de meest kalme uren van de dag ('s morgens vroeg en 's avonds). Ze zullen vermijden om met deuren te slaan, hun stem te verheffen tijdens gesprekken, om achteruit te rijden met geluidssignaal.

De bewoners van de werkplaatsen zullen erover waken om de onmiddellijke omgeving van het unit elke dag proper te houden. Afval voortgebracht door de activiteit (stukken karton, plastic verpakking) of door het gebrek aan burgerzin van personen (blikjes, sigarettenpeuken, enz.) zal onmiddellijk worden opgeruimd en in een vuilniszak worden gegooid.

\*\*\*

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Klein', is written over the text. The signature is highly cursive and spans across several lines of the document.



**Registratiereelaas**

Bijlage aan akte van notaris Vincent Vroninks te Ixelles van 06/12/2023, repertorium 2023/2069  
Blad(en): 23 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID BRUSSEL 2 op 19  
december 2023 (19-12-2023)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0007580

Ontvangen registratierechten: honderd euro nul eurocent (€ 100,00)

De ontvanger

VOOR GELIJKLUIDENDE EXPEDITIE

