

III. DE BESCHRIJVING VAN VERDELING

A. Algemeenheden

De beschrijving van verdeling is een technisch document, opgesteld voor de vastgoedpubliciteit, waarbij een beschrijving gegeven wordt van de kavels die de privatieve delen van het onroerend goed uitmaken.

De beschrijving van verdeling heeft tot doel:

- de identificatie van het gebouw;
- de verdeling van het gebouw in kavels en de nummering ervan;
- de bepaling van het aandeel van elke kavel in de gemeenschappelijke delen.

De beschrijving van verdeling moet opgemaakt worden om deel te kunnen uitmaken van de akte die het gebouw onder het statuut van mede-eigendom plaatst, opgesteld door de notaris.

B. Nummering van de kavels

De wet voorziet geen methode voor de nummering van de kavels noch legt er een op. Onder de betrokken organismen is er geen standaardisering; het Kadaster, het B.I.M., Stedenbouw passen ieder hun eigen methode toe.

Wij bevelen de volgende methode aan: de structuur van de gebouwen moet sturing geven aan de wijze van verdeling van de groep gebouwen in verschillende gebouwen. De analyse van de ruwbouw en daken moet een leidraad zijn voor deze verdeling. Een hoofdletter in alfabetische volgorde identificeert de verschillende gebouwen (A, B, C, D, enz.).

Daarna kan de nummering van de kavels gebeuren aan de hand van de plannen die aanvankelijk opgemaakt werden. Deze nummering moet een weergave zijn van de schets die gemaakt werd bij de one-site beoordeling. Daarvoor moet de nodige tijd genomen worden om geen enkel privatieve kavel te vergeten.

Er zijn twee methoden mogelijk:

1. In het geval van een goed bestaande uit één enkel gebouw wordt er een doorlopende nummering in een enkele reeks vanaf de eenheid voorgeschreven, waarbij begonnen wordt met de begane grond (of benedenverdieping) tot de zolder, dan komen de kavels die ondergronds gelegen zijn (1 onder de grond, daarna desgevallend de andere lagere niveaus) en ten slotte de eventuele kavels erbuiten (parkeerplaatsen bijvoorbeeld);

2. Wanneer het onroerend goed uit meerdere gebouwen of hoofdgebouwen bestaat, wordt er een doorlopende nummering in opeenvolgende reeksen voor elk van de gebouwen voorgeschreven, te beginnen met getallen die voldoende ruimte laten. Zo, als de kavels van het eerste gebouw van 1 tot 50 genummerd zijn, kunnen deze van het tweede van 101 tot 140 en deze van het derde van 201 tot 270 genummerd worden. Bij de vorming van nieuwe kavels, worden de volgende nummers van de betreffende reeks genomen.

In het geval van privatieve kavels verdeeld over verschillende gebouwen, is het mogelijk ofwel een enkele kavel met verdeling van de lasten per gebouw te vormen, hetzij een kavel per gebouw te vormen met vermelding van een clausule van onscheidbaarheid.

Het is af te raden een nummering te gebruiken met afkortingen of symbolen zoals “bis”, “ter”, enz..

Bij annulering van een vorige beschrijving van verdeling, op dezelfde grondrechten, moet de nieuwe nummering beginnen bij het volgende honderdtal en mag deze in geen geval de vorige nummering overnemen.

In het geval een volume in mede-eigendom geplaatst wordt, kan de nummering van de beschrijving van de verdeling het getal van het overeenkomstige volume overnemen, bijvoorbeeld: volume 1, kavels in mede-eigendom 101 tot 142; volume 15, kavels in mede-eigendom 1501 tot 1542, enz.

C. Benaming van de kavels

De benaming moet de werkelijke bestemming van de kavel weergeven: appartement, handelszaak, kantoor, kelder, garage, enz.

D. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve delen

Dit is een gedetailleerde inventaris, niveau per niveau, te beginnen bij de laagste verdiepingen en zo naar de hogere, van de gemeenschappelijke delen en van de privatieve delen met vermelding van de respectieve samenstelling ervan en de vastgelegde nummering. Deze inventaris kan vergezeld zijn van een al dan niet uitputtende lijst met de gemeenschappelijke en privatieve elementen.

Ook informatie over de technische uitrustingen van het gebouw, of ze nu gemeenschappelijk of privaat zijn, wordt er in opgenomen, zoals:

- de wijze van distributie van warmte en deze van de productie van warm water;

- de verschillende meters;
- de technische kokers;
- de specifieke installaties;
- enz.

E. De erfdienstbaarheden inzake mede-eigendom

De erfdienstbaarheden kunnen een invloed uitoefenen op de bepaling van de coëfficiënten en de organisatie van de mede-eigendom, met name:

- de uitwendige erfdienstbaarheden die al bestonden voor het optrekken van het gebouw in mede-eigendom; bijvoorbeeld: erfdienstbaarheid van uitzicht, erfdienstbaarheid van waterloop, enz. Zij zullen eventueel in het technisch verslag beschreven worden;
- de erfdienstbaarheden die ontstaan door het gebouw in het stelsel van mede-eigendom te plaatsen en die gelijkaardig zijn als de eerste. Als zij in het verslag beschreven worden, is het belangrijk er geen enkele te vergeten;
- de erfdienstbaarheden die nodig zijn voor de goede werking van de mede-eigendom; bijvoorbeeld: erfdienstbaarheid van doorgang naar de gemeenschappelijke meters, naar de te plaatsen technische kokers, enz.; deze dienen verplicht in het technisch verslag vermeld te worden;
- de erfdienstbaarheden die enkel tussen twee kavels bestaan.