



**SCHAMP**  
VASTGOED BEHEER

# **WETGEVING APPARTEMENTS RECHTEN**

De wettelijke bepalingen in zake het appartementsrecht, zijn als volgt in de wet neergelegd:

## Inhoud

Wettekst: titel 9 Boek 5, artikelen 106 t/m 147 Burgerlijk Wetboek: .....	5
APPARTEMENTSRECHTEN.....	5
Afdeling 1: Algemene bepalingen .....	5
Artikel 106: Splitsing in appartementsrechten:.....	5
Artikel 107: Bevoegdheid tot splitsing op tekening; splitsing i.v.m. beoogde stichting of gewijzigde inrichting: .....	5
Artikel 108: Verplichting van eigenaars:.....	5
Artikel 109: Wijze van splitsing:.....	5
Artikel 110: Beschikkingsonbevoegdheid:.....	6
Artikel 111: Inhoud van de akte van splitsing:.....	6
Artikel 112: Inhoud van het reglement: .....	6
Artikel 113: Gelijke aandelen; bijdrageregeling:.....	7
Artikel 114: Hypotheek, beslag of voorrecht: .....	7
Artikel 115: Recht van erfpacht of opstal en splitsing: .....	7
Artikel 116: Splitsing bij erfpacht of opstal: .....	7
Artikel 117: Overdracht, enz., van een appartementsrecht:.....	8
Artikel 118: Vestiging erfdienstbaarheid:.....	8
Artikel 118a: .....	8
Artikel 119: Veranderingen in privé-gedeelte: .....	8
Artikel 120: Gebruik en ingebruikgeving van privé-gedeelte:.....	9
Artikel 121: Machtiging rechter als vervanging van vereiste medewerking of toestemming: .....	9
Artikel 122: Overgang van een appartementsrecht: .....	9
Artikel 123: Vruchtgebruik: .....	10
Afdeling 2: De vereniging van eigenaars .....	10
Artikel 124: De vereniging van eigenaars: .....	10
Artikel 125: Bevoegdheden, lidmaatschap:.....	10
Artikel 126: Beheer en vertegenwoordiging, toezicht op de nakoming van verplichtingen: .....	11
Artikel 127: Toegang tot de vergadering:.....	11
Artikel 128: Gebruik gemeenschappelijk gedeelten:.....	11
Artikel 129: Verband met artikel 14 Boek 2, nietigheid van besluit:.....	11
Artikel 130: Vernietiging besluit:.....	11
Artikel 131: Bestuur: .....	12
Artikel 132: Toegang tot afzonderlijke gedeelten: .....	12
Artikel 133: Belet of ontstentenis van het bestuur:.....	12
Artikel 134: Exploiten:.....	12



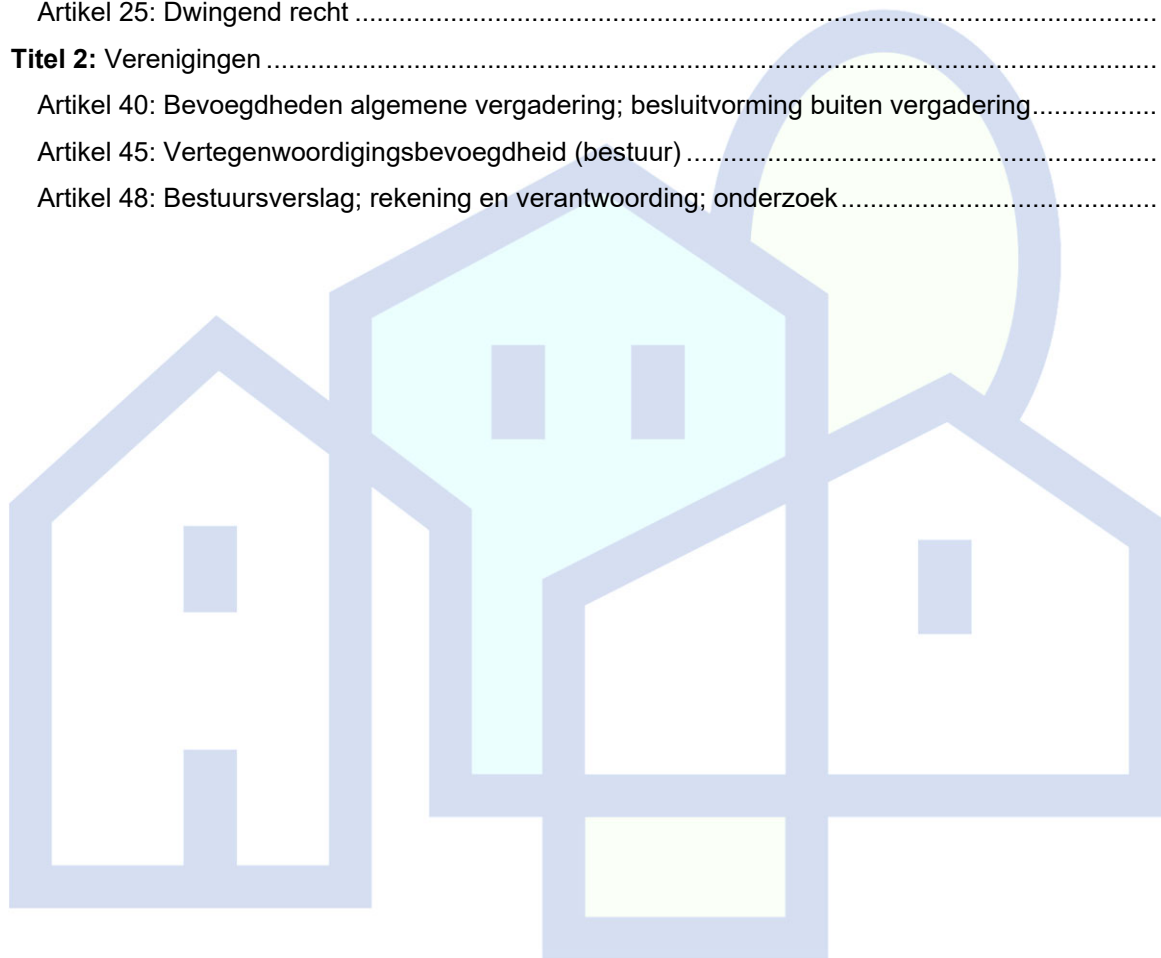
Artikel 135: Toepasselijkheid van bepalingen van Boek 2 BW:.....	12
<b>Afdeling 3: Rechten uit verzekeringsovereenkomsten.....</b>	<b>12</b>
Artikel 136: Uitoefening van rechten uit de verzekeringsovereenkomst; beheer over.....	12
verzekeringsspenningen: .....	12
Artikel 137: Gereserveerd. ....	13
Artikel 138: Geschillen over herstel of de wijze van herstel:.....	13
<b>Afdeling 4: Wijziging van de akte van splitsing en opheffing van de splitsing.....</b>	<b>13</b>
Artikel 139: Wijziging van de akte van splitsing: .....	13
Artikel 140: Machtiging van de kantonrechter:.....	13
Artikel 140A: .....	14
Artikel 141: Vernietiging van de wijziging van de akte van splitsing: .....	14
Artikel 142: Beperkte rechten, beslagen en voorrechten:.....	14
Artikel 143: Opheffing van de splitsing:.....	14
Artikel 144: Rechterlijk bevel:.....	14
Artikel 145: Voldoen aan rechterlijk bevel:.....	15
Artikel 146: Opheffing en beperkte rechten, beslagen en voorrechten:.....	15
Artikel 147: Opheffing van de splitsing en vereffening; ontbinding vereniging: .....	15
Artikel 172 Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek: .....	15
Burgerlijk Wetboek, van toepassing zijnde artikelen uit.....	16
Boek 2:.....	16
<b>Titel 1: Algemene Bepalingen.....</b>	<b>16</b>
Artikel 1: Publiekrechtelijke rechtspersonen .....	16
Artikel 2: Kerkgenootschappen .....	16
Artikel 3: Privaatrechtelijke rechtspersonen .....	17
Artikel 5: Gelijikstelling met natuurlijk persoon .....	17
Artikel 7: Doeloverschrijding: vernietigbaarheid rechtshandeling; wetenschap wederpartij .....	17
Artikel 8: Gedragsregel; redelijkheid en billijkheid .....	17
Artikel 9: Taakvervulling en aansprakelijkheid bestuurder.....	17
Artikel 10: Administratie; bewaren gegevens(drager) .....	17
Artikel 10a: Boekjaar .....	17
Artikel 11: Rechtspersoon als bestuurder .....	17
Artikel 12: Ontzegging stemrecht.....	18
Artikel 13: Geldigheid stem .....	18
Artikel 14: Nietig besluit van een orgaan; bekrachtiging.....	18
Artikel 15: Vernietiging besluit van een orgaan.....	18
Artikel 16: Uitspraak nietigheid / vernietiging besluit bindend; rechtsmiddelen .....	19
Artikel 19: Ontbinding .....	19
Artikel 19a: Ontbinding door Kamer van Koophandel.....	19
Artikel 22a: Bevrozen aandelen .....	19



# SCHAMP

## VASTGOED BEHEER

Artikel 23: Vereffenaars.....	19
Artikel 23a: Bevoegdheid, plichten en aansprakelijkheid vereffenaar .....	20
Artikel 23b: Vereffenaars.....	20
Artikel 23c: Heropening vereffening.....	21
Artikel 24: Bewaring boeken, bescheiden en gegevensdragers.....	21
Artikel 24a: Dochtermaatschappij .....	21
Artikel 24b: Groep .....	22
Artikel 24c: Deelneming .....	22
Artikel 24d: Aandelen zonder stem .....	22
Artikel 25: Dwingend recht .....	22
<b>Titel 2: Verenigen</b> .....	22
Artikel 40: Bevoegdheden algemene vergadering; besluitvorming buiten vergadering.....	22
Artikel 45: Vertegenwoordigingsbevoegdheid (bestuur) .....	22
Artikel 48: Bestuursverslag; rekening en verantwoording; onderzoek.....	22



Wettekst: titel 9 Boek 5, artikelen 106 t/m 147 Burgerlijk  
Wetboek:

## APPARTEMENTSRECHTEN

### Afdeling 1: Algemene bepalingen

Artikel 106: Splitsing in appartementsrechten:

1. Een eigenaar, erfpachter of opstaller is bevoegd zijn recht op een gebouw met toebehoren en op de daarbij behorende grond met toebehoren te splitsen in appartementsrechten.
2. Een eigenaar, erfpachter of opstaller is eveneens bevoegd zijn recht op een stuk grond te splitsen in appartementsrechten.
3. Een appartementsrecht is op zijn beurt voor splitsing in appartementsrechten vatbaar. Een appartementseigenaar is tot deze ondersplitsing bevoegd, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald.
4. Onder appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond. In het geval van lid 2 omvat het aandeel de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het stuk grond, die blijkens hun inrichting of aanduiding bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
5. Onder appartementseigenaar wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht.
6. Onder gebouw wordt in deze titel mede verstaan een groep van gebouwen die in één splitsing zijn betrokken.
7. Een erfpachter of opstaller is tot splitsing in appartementsrechten slechts bevoegd na verkregen toestemming van de grondeigenaar. Indien deze de vereiste toestemming kennelijk zonder redelijke grond weigert of zich niet verklaart, kan de toestemming op verzoek van degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.

Artikel 107: Bevoegdheid tot splitsing op tekening; splitsing i.v.m. beoogde stichting of gewijzigde inrichting:

1. Een eigenaar, erfpachter of opstaller is ook bevoegd in verband met een door hem beoogde stichting of gewijzigde inrichting van een gebouw zijn recht op het gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren te splitsen in appartementsrechten. Ook in geval van zodanige splitsing ontstaan de appartementsrechten op het tijdstip van de akte van splitsing.

Artikel 108: Verplichting van eigenaars:

1. De appartementseigenaars zijn jegens elkander verplicht de bouw, de inrichting van het gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde.
2. De rechter kan de uitspraak op een vordering, gegrond op het vorige lid, aanhouden wanneer een op artikel 144 lid 1 onder c, d of h gegrond verzoek aanhangig is.

Artikel 109: Wijze van splitsing:

1. De splitsing geschiedt door een daartoe bestemde notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers.
2. Aan de minuut van de akte van splitsing wordt een tekening gehecht, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan volgens de akte het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen. De tekening dient te voldoen aan de eisen, krachtens de wet bedoeld in artikel 16 lid 2 van Boek 3 voor de inschrijving daarvan te stellen.

