

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN INWENDIGE ORDE.

AFDELING I: ALGEMEEN.

Artikel 1.

Gezien de eigendomsstructuur van het eigendom, nader beschreven in de huidige basisakte, wordt een vergadering in het leven geroepen, samengesteld uit de vertegenwoordigers van de respectieve privatieve kavels van het eigendom.

Alle beslissingen van deze vergaderingen worden genomen met gewone meerderheid, tenzij het gaat om wijzigingen in onderhavig reglement in welk geval unanimititeit noodzakelijk is.

Artikel 2.

Er wordt minstens een vergadering per jaar gehouden, bij voorkeur in de maand oktober, doch niet in juli of augustus.

Er wordt tevens een vergadering bijeen geroepen op verzoek van mede-eigenaars die ten minste een vierde van de gemene delen bezitten.

De oproeping geschiedt hetzij bij ter post aangetekende brief, hetzij door persoonlijke overhandiging, steeds met tegen-tekening voor ontvangst, minstens tien dagen voor de dag van de vergadering en met mededeling van de agenda.

Artikel 3.

Van alle beslissingen van de mede-eigenaars wordt een register gehouden.

Om tegenstelbaar te zijn tegen de eigenaars, de latere eigenaars of verkrijgers, en tegen de huurders of gebruikers, dient het proces-verbaal der beslissingen te worden ondertekend door een meerderheid die voor die beslissing noodzakelijk was, en dienen deze stukken te worden gebundeld in een bijzonder register.

Artikel 4.

Staking van stemmen houdt verwerping van het voorstel in.

In dergelijk geval kan de meest gereede partij, op kosten van gemeenschap, zich wenden tot de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg om een deskundige aan te stellen. Deze kan een beslissing treffen die van rechtswege uitvoerbaar is en waarop geen verhaal mogelijk is.

AFDELING II.-RECHTEN EN PLICHTEN.

Artikel 5.

Het onderhoud van de gemene delen wordt verzekerd in overleg tussen de respectieve eigenaars.

Nochtans zal elk van hen afzonderlijk kunnen beslissen te laten overgaan tot alle dringende en noodzakelijke werken zo hij in de onmogelijkheid verkeert overleg te plegen met de andere eigenaars, of indien de hiervoor vermelde procedure in geval van staking van stemmen te lang zou blijken gezien de noodzakelijkheid of dringendheid van de werken.

Als dringende en noodzakelijke herstellingen kunnen worden aangezien, zonder dat deze opsomming beperkend is: werken uit te voeren aan daken, dakgoten, aflopen, leidingen van water, gas en

electriciteit, en deze voor de instandhouding van het gebouw.

Artikel 6.

De schildering van alle gemene delen geschiedt op de tijdstippen en in de kleuren door de eigenaars in gemeen overleg bepaald.

Artikel 7.

Het onderhoud en rein houden van de inkomhal op het gelijkvloers, de trappen, de traphallen op de overige verdiepingen en de kelder, alsmede van de kelder wordt in gemeen overleg tussen de kavels geregeld.

Artikel 8.

De vergadering der privatieve eigenaars voorziet in de aanstelling van een sindicus of verantwoordelijke die zich gelast zich met het beheer van een gemeenschappelijke kas van inkomsten en uitgaven.

Iedere kavel zal in deze kas een bedrag storten als provisie van twintig frank per aandeel in de gemeenschappelijke delen in de hoofdkonstruktie dat hem toebehoort.

Dit provisie-bedrag kan bij gewone meerderheid worden gewijzigd naar gelang de noodzaak zich doet voelen, onder meer door de stijging van de levensduurte.

Alle verdere kosten voor deze gemeenschappelijke delen zijn steeds onmiddellijk opeisbaar.

Artikel 9.

Voor alle herstellingen, onderhoudswerken en/of schoonmaak van de gemene delen, moeten de eigenaars der respectieve kavels doorgang verlenen door hun privatieve lokalen. Dit is ondermeer het geval voor herstel, onderhoud en/of schoonmaak van pijpen, leidingen, buizen en dergelijke die door privatieve lokalen lopen doch voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

In geval van afwezigheid van meerdere dagen zullen de eigenaars of gebruikers van een kavel aan de eigenaar van kavel een, of zijn aangestelde, hun voorlopig adres dienen kenbaar te maken en aan deze eventueel een sleutel van de toegangsdeur overhandigen of minstens een regeling treffen dat bij onvoorziene gevallen in een minimum van tijd toegang tot de verlaten kavel kan verkregen worden.

Artikel 10.

Zo de kosten of lasten van de gemene delen zouden verhoogd worden door het uitsluitend toedoen van of in uitsluitend voordeel van een eigenaar of gebruiker van een kavel, of hoger zouden zijn dan degene die veroorzaakt worden door een normaal gebruik van de kavel, dan zullen de supplementaire kosten ten laste vallen van de eigenaar of gebruiker die ze veroorzaakt.

Het bedrag ervan zal desgevallend in gemeen overleg worden vastgesteld. In geval van betwisting dienaangaande, wordt deze opgelost zoals hoger gezegd inzake staking van stemmen. Nochtans zullen de kosten van de procedure uitsluitend ten laste vallen van de eigenaar of gebruiker die oorzaak is van de verhoging.

Frederik Blod

*g
B-7*

Artikel 11.

Zolang de belasting met betrekking op het eigendom niet rechtstreeks gevestigd wordt op de afzonderlijke erven, worden de belastingen en dergelijke lasten met de goederen als grondslag als lasten van de gemeenschap worden beschouwd. De onroerende voorheffing wordt gedragen volgens de respectieve gemene delen in de hoofdkonstruktie.

Indien een belasting niet wordt gevestigd op de privatieve kavels, doch op het gehele eigendom zelf, wordt deze last verdeeld overeenkomstig de aandelen in de gemene delen.

Artikel 12.

De verantwoordelijkheid verbonden aan de eigendom, zoals vastgesteld bij artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek, wordt over de eigenaars van de kavels verdeeld in evenredigheid met het aantal der gemene delen in de konstruktie die zij bezitten.

AFDELING III. VERZEKERING EN HEROPBOUW.

Artikel 13.

De verzekering tegen brand van de privatieve en gemene delen van het gebouw, zal door alle eigenaars samen geschieden bij een zelfde verzekeringsmaatschappij. Deze verzekering zal de brand- en bliksem-schade, ontploffingen door gas, waterschade, ongevallen door electriciteit, verhaal der burens onderling, der derde-burens en van huurders, dekken. De eerste polis nochtans, zal worden afgesloten door toedoen van de Bouwheer. De respectieve eigenaars van de kavels zijn ertoe gehouden deze daarna over te nemen van de Bouwheer.

Deze verzekering zal geschieden tegen de bedragen die door de eigenaars in gemeen overleg zullen worden vastgesteld.

De premies zullen door de eigenaars worden gedragen en betaald in evenredigheid met hun aantal gemene delen in de hoofdkonstruktie.

Desgevallend wordt een aparte verzekering aangegaan voor de konstrukties opgericht op basis van een recht van exclusief genot. In ieder geval dienen dergelijke konstrukties door een polis worden gedekt.

De eigenaars van de kavels zijn gehouden hun medewerking te verlenen voor het opstellen, afsluiten en ondertekenen van de verzekeringspolissen.

Bij gebrek aan medewerking zal elk eigenaar van rechtswege in naam van de niet-medewerkende partij kunnen handelen en tekenen, nadat deze laatste bij aangetekend schrijven op een bepaalde dag, plaats en uur, werd uitgenodigd het nodige te doen.

Ieder eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Artikel 14.

Indien een bijpremie verschuldigd is ingevolge een oorzaak eigen aan een van de eigenaars, zal deze bijpremie alleen door deze laatste worden gedragen en betaald.

Artikel 15.

Ingeval van ramp zullen de schadevergoedingen in ontvangst

worden genomen door alle betrokken eigenaars samen.

Rechten van hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers dienen uiteraard ge-eerbiedigd te worden.

De huidige bepaling kan niet ten hunnen nadele worden uitgelegd en eventueel dient hun tussenkomst noodzakelijkerwijze te worden ingeroepen.

Artikel 16.

Het gebruik van de vergoedingen wordt als volgt geregeld:

a) Indien de ramp slechts gedeeltelijk is, zullen de eigenaars samen de vergoeding aanwenden tot het herstel van de beschadigde delen.

Blijkt de vergoeding onvoldoende om het eigendom te herstellen dan zal het tekort door de eigenaars moeten bijgepast worden.

Indien door de herbouwing of herstellen een of andere kavel een meerwaarde zou verkrijgen, dan zullen de eigenaars van de andere kavels, naar evenredigheid van hun aandelen, verhaal hebben tegen de eigenaar die de meerwaarde geniet.

Indien de vergoeding groter is dan de uitgave tot herstel of verbouwing, zal het overschot aan de eigenaars toebehoren in verhouding met ieders aandeel in de gemene delen waartoe de verzekering was afgesloten.

b) Indien de ramp de konstruktie in zijn geheel vernietigt, zal in gemeen overleg tussen de eigenaars bepaald worden of al dan niet tot heropbouw wordt overgegaan.

Indien de vergoeding onvoldoende is om de kosten van de heropbouw te dekken, zal de opleg ten laste zijn van de eigenaars in verhouding van hun rechten in mede-eigendom.

Als de hoofdkonstruktie niet heropgebouwd wordt zal de onverdeeldheid ophouden en zullen de gemene delen, zowel van de hoofdkonstruktie als van de grond, verdeeld of verkocht worden.

Artikel 17.

Voor het geval er door een eigenaar verfraaiingen werden aangebracht, zullen deze op zijn kosten dienen te worden verzekerd. Dit kan op de algemene polis geschieden op last de eventuele bijpremie te dragen en te bepalen.

Artikel 18.

De eigenaar die zou oordelen dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, zal steeds het recht hebben voor eigen rekening een bijverzekering te nemen op voorwaarde er zelf de lasten van te dragen.

Artikel 19.

De eigenaars van de hoofdkonstruktie zijn gehouden tot het afsluiten van een verzekering voor schade, berokkend aan derden of aan een andere mede-eigenaar door ongevallen of onvoorziene omstandigheden.

Ieder eigenaar is ertoe verplicht aan een huurder of gebruiker van zijn kavel de verplichting op te leggen dat deze zich verzekeren voor het huurdersrisiko ten opzichte van derden.

AFDELING IV. REGELS VOOR GOED NABUURSHIP.

Artikel 20.

De eigenaars, gebruikers en huurders mogen radio- en televisieposten en ander klank- en beeldmateriaal mogen gebruiken. Het is hen echter niet toegelaten daartoe afzonderlijke antennes en leidingen te plaatsen.

Normaliter dient te worden aangesloten op de tele-distributiediensten.

Mits de unanieme beslissing van de eigenaars van de hoofdkonstruktie kan hierop een afwijking worden toegestaan. Deze geldt echter steeds in personam en kan niet als een verworven recht voor een kavel worden uitgelegd.

Artikel 21.

De kavels zullen op eigen kosten en risico door de eigenaars aan het openbaar telefoonnet kunnen worden aangesloten.

Artikel 22.

De eigenaar van een of meerdere kavels, door wiens kavel(s) gemene buizen, leidingen, kokers en pijpen lopen, zal daarop slechts nieuwe aansluitingen mogen toebrengen mits de unanieme toestemming van de andere eigenaars van de hoofdkonstruktie.

Hetzelfde geldt indien wijziging worden aangebracht in de algemene indeling en bouwstructuur van de privatieve kavels, hetzij om kamers te verruimen of te verkleinen, of om diverse privatieve kavels onderling te verbinden, zelfs indien deze wijzigingen niet een aantasting van de dragende muren vereisen.

Artikel 23.

De gangen, hal, trap, overlopen en bordessen in het gebouw en tevens de tuin en opritten, dienen volledig vrij te blijven. Het is derhalve niet toegelaten er kinderwagens, fietsen of wat dan ook te stallen en er te laten staan. Het is tevens verboden er rekken of bakjes te plaatsen waarin boodschappen of dergelijke kunnen gelegd worden, tenzij de betrokken kavels daartoe in gemeen overleg anders over beslissen.

Het is tevens verboden in dezelfde plaatsen huishoudelijke werken uit te voeren zoals tapijtborstelen, beddenverzorging, oppoetsen van meubelen, blinken van schoenen, hakken van hout en dergelijke.

Integendeel zal steeds de grootste zorg dienen te worden besteed aan het net houden van deze lokalen.

Vloerkleden, stof en opneemdoeken mogen niet door de vensters die uitgeven op de straat, uitgeklopt worden.

Artikel 24.

De eigenaars, huurders of gebruikers van een kavel mogen hun vensters en zichtbare muren bestemmen voor het voeren van reclame eigen aan hun beroepsactiviteit.

In ieder geval dient deze publiciteit zich te onthouden van politiek, ophitsing, verdachtmaking, kortom, zij dient te worden gevoerd binnen de normen van de normale handel en met de nodige goede smaak.

Aan deze kavels is het tevens toegelaten zich te bedienen

van aangepaste lichtreklames, met dien verstande dat flitsende lichtreklames niet geoorloofd zijn, en dat zij worden gedoofd ten laatste om tien uur 's avonds tot acht uur 's morgens.

De bewoners van kavel drie en vier hebben het recht hun eventuele firmanaam of beroepsaktiviteit kenbaar te maken aan de inkomdeur van de konstruktie. Het is hen op geen enkele manier toegelaten publiciteit te maken aan de vensters van hun kavel.

Artikel 25.

In de privatieve kavels mogen slechts ten titel van gedogen kleine huisdieren (honden, katten, vogels) worden gehouden, op voorwaarde dat deze dieren geen hinder veroorzaken door gerucht, reuk of anderszins.

In ieder geval zal elk eigenaar, huurder of gebruiker van een andere kavel om de verwijdering van het hinder-veroorzakende dier kunnen verzoeken. Aan die verzoek moet onmiddellijk gevolg worden gegeven.

Artikel 26.

Gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke grondstoffen of andere zaken mogen in het eigendom niet worden opgestapeld of bewaard.

Artikel 27.

De eigenaars, gebruikers en huurders dienen het eigendom te betrekken en te bewonen als goede huisvaders, zoals men het in rechtstermen pleegt te zeggen.

Ze waken er over dat de rust door hun eigen toedoen of dat van hun aangestelden of bezoekers niet wordt gestoord.

Overdreven geluid moet worden vermeden.

Ingeval muziekinstallaties, muziekinstrumenten en/of motoren worden gebruikt, dienen zij derwijze te worden afgesteld dat ze geen hinder veroorzaken voor derde-bewoners. Motoren dienen eventueel te worden voorzien van ontstoringsmekanismen.

Artikel 28.

Onderlinge concurrentie op het vlak van beroep en handel tussen de gebruikers van twee kavels is niet toegelaten.

AFDELING V. SLOTBEPALINGEN.

Artikel 29.

Alle huur- of gebruikskontrakten van een kavel moeten aan de huurder of de gebruiker de verplichting opleggen dat hij zich heeft te schikken naar onderhavig reglement en naar alle voorwaarden en bedingen welke in de basisakte worden getroffen.

Ingeval van behoorlijk vastgestelde overtreding kan op verzoek van een mede-eigenaar of een andere gebruiker of huurder, die belanghebbende partij is door het enkel feit van zijn mede-eigenaarschap, huurkontrakt of gebruiksrecht, het huurkontrakt worden verbroken.

Artikel 30.

Voor al wat niet in dit reglement zou voorzien zijn, wordt verwezen naar de wet en de plaatselijke gebruiken.

Voor de toepassing van dit reglement wordt door elke huurder, gebruiker of eigenaar woonplaats gekozen op het adres dat

hij aan de algemene vergadering van mede-eigenaars heeft opgegeven, en, indien hij een kavel bewoont, op het adres van deze kavel, met uitsluiting van ieder ander adres.

Voor alle betwistingen betreffende deze basisakte, zijn uitsluitend de rechtbanken van het arrondissement Turnhout bevoegd.

[Redacted signature]

Gehecht als bijlage aan
een akte verleden voor
Notaris Paul Van Roosbroeck,
te Mol, dd. 30/01/85
rep.nr. 22.273



Geregistreerd te MOL, de 05 FEB. 1985

Leven baten geen verzending
Reg 6, deel 21, blad 99, vak 26

Ontvangen 1 tweehonderd vijf en twintig frank

1225,- f/a De Ontvanger,

De Verificateur,

J. Dierckx
DIERCKX

Levend e laatste Akte

h