



BASISAKTE .:

=====

0678171

eerste blad

Ten jare negentienhonderd drie en zeventig.

De vierde juni.

Voor ons Meester Jozef THEUNISSEN, Doctor in de Rechten,  
Notaris verblijvende te Eigenbilzen (Kanton Bilzen).

IS VERSCHENEN

De Heer JANS, Hendrik, vertegenwoordiger, geboren te Veldwezelt, op acht februari negentienhonderd drieëntwintig, wonende te Veldwezelt, Omstraat, nr.10.

welke comparant, vooraleer over te gaan tot het opsteller van de basisakte, die het voorwerp van deze akte zal uitmaken, mij het volgende heeft verklaard:

Hij is eigenaar van :

Gemeente VELDWEZELT.

Een oude woning op en met grond en aanhorigheden, geleverd ter plaatse "Aan de Steenenmuur" Omstraat nr.10, gekend ten kadaster wijk A nummer 661/f/ex, voor een oppervlakte volgens meting zeven aren achtentwintig centiaren, zoals dit goed is opgemeten en afgepaald door de heer Bogaerts Theo, beëdigd landmeter te Lanaken, de tweede oktober negentienhonderd twee en zeventig, welk plan aan deze zal gehecht blijven om er samen mede geregistreerd te worden.

EIGENDOMSOPSPRONG:

De Heer Hendrik Jans, is eigenaar van voornoemd goed, -deels ingevolge aankoop-licitatie verleden voor notaris Haffmans, dd. tien februari negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven ten hypotheekkantore te Tongeren, de vier maart daarna, deel 235, nr.8, tegen JANS: 1) Ida, Maria, echtg. Gijzen Lambert, 2) Jules; 3) Mathias, Godfried; 4) Lambertus, 5) Nicolas, 6) Frederik Lambertus. Deze waren er eigenaars van samen met de heer Hendrik Jans, ingevolge erfenis van hun moeder Mevrouw Roox Catharina, Gertrude, Maria, overleden de negentien juli negentienhonderd achtenzestig, en ingevolge erfenis van hun vader, de heer Paul, Marcel, Jans, overleden de vijftwintig juli negentienhonderd zevenenvijftig, en gifte tussen echtgenoten, not. Haffmans, de zeventien juli negentienhonderd zevenenvijftig.

-deels ingevolge aankoop verleden voor not. Haffmans, de twee entwintig mei negentienhonderd achtenzestig, overgeschreven ten hypotheekkantore te Tongeren, dd. tien juni daarna, deel 184, nr.52; tegen Mevrouw Roox Catharina, Gertrude, weduwe van Jans Paul, Marcel.

De gemeenschap Jans-Roox, Paul, Marcel was er eigenaar van ingevolge openbare aankoop, verleden voor not. Van Grootloon, dd. vijftien april negentienhonderd en tien.

De heer Jans voornoemd, zal op de voorschreven grond een appartementsgebouw oprichten, bestaande uit zes appartementen met kelders, en drie standplaatsen voor personenvoertuigen, waarvoor de plannen werden opgesteld door de heer Clement Bogaerts, architect te Lanaken, Gasthuisstraat.

twee en  
verzending goedge-  
eurd.



PJ0018646

BASISAKTE

Deze ontwerpen en plans werden goedgekeurd door het Kollege van Burgemeester en Schepenen te Veldwezelt, op dertien september negentienhonderd eenenzeventig, en door het Bestuur van Stedebouw en Urbanisatie te Hasselt bij beslissing van tien september negentienhonderd eenenzeventig, met nummer 7176/776.

#### VERDELING.

Met het oog op de verdeling in afzonderlijke private loten en de bepaling van hetgeen elk privaat lot omvat, heeft de komparant besloten het appartementsgebouw dat zal opgericht worden te Veldwezelt, aan de Omstraat te onderwerpen aan het regiem van medeëigendom en het te voorzien van een onroerend statuut .

Na deze verklaring hebben de komparanten ons, notaris verzocht autentieke akte te verlijden van hun verklaring de op te richten konstrukties te stellen onder het regiem van medeëigendom overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig ingelast in het burgerlijk wetboek onder artikel 577 bis .

En onmiddellijk verklaren zij de verdeling van de op te richten konstrukties te doen als volgt:

1. Ondergronds: zes kelders en drie autostandplaatsen.
2. Gelijkvloers en op ieder der twee verdiepingen: twee appartementen (in totaal zes appartementen ).

#### AANDUIDING EN LIGGING DER PRIVATE LOTEN.

Vooraf wordt er opgemerkt dat de aanduiding "links" en "rechts" steeds veronderstellen dat men naar de voorgevel kijkt, staande op de Omstraat .

Benevens de private en uitsluitende eigendom van de samenstellende vertrekken van de appartementen met kelder en van de autostandplaatsen, omvat ieder appartement en autostandplaats nog een aantal duizendsten in de gemene delen van de konstrukties en van de grond; deze bestaan in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid .

Daarenboven kunnen nog afzonderlijk bijzondere gemeenschappen worden opgericht, met een bepaald aantal aandelen in de medeëigendom en de gedwongen onverdeeldheid, zoals ze zullen beschreven staan in het aangehechte reglement van medeëigendom.

Elk privaat lot of kavel omvat het hierna gemeld aantal duizendsten in de gemene delen van de gebouwen en de grond:

#### A. Appartementen met kelders .

KAVEL 1: zijnde het appartement "nummer een" op het gelijk vloers links, met kelder op het plan gemerkt "nummer een" honderd zesenzeventig/duizendsten (146.1.000 sten).

KAVEL 2: zijnde het appartement "nummer twee" op het gelijkvloers rechts, met kelder op plan gemerkt "nummer twee" honderd twee en vijftig/duizendsten (150/1.000sten).

KAVEL 3: zijnde het appartement "nummer drie" op de eerste verdieping links, met kelder op plan gemerkt "nummer drie" honderdvierenveertig/duizendsten (144/1.000sten).

KAVEL 4: zijnde appartement "nummer vier" op de eerste verdieping rechts, met kelder op plan gemerkt "nummer vier" honderd een en vijftig/duizendsten (151/1.000sten).

KAVEL 5: zijnde appartement "nummer vijf" op de tweede verdieping links, met kelder op het plan gemerkt "nummer vijf" honderd vierentwintig/duizendsten (124/1.000sten).

KAVEL 6: zijnde appartement "nummer zes" op de tweede verdieping rechts, met kelder op plan gemerkt "nummer zes" honderd vijftwintig/duizendsten (125/1.000sten).

#### B. AUTOSTANDPLAATSEN:

In de kelderverdieping bevinden zich drie autostandplaatsen, van links naar rechts als volgt geïndividualiseerd:

KAVEL 7: autostandplaats links op plan van kelderverdieping, met zes en negen/duizendsten (76/1.000sten).

Deze autostandplaats biedt ruimte voor twee wagens achter elkaar.

Indien deze autostandplaats verkocht wordt aan twee afzonderlijke personen, dienen zij elkaar altijd doorgang te verlenen of zoals onderling overeen te komen tussen partijen.

KAVEL 8: autostandplaats rechts in het midden op plan van kelderverdieping, met veertig/duizendsten (42/1.000sten)

KAVEL 9: autostandplaats rechts op het plan van de kelderverdieping, met veertig/duizendsten (42/1.000sten).

Hetzij in totaal voor alle kavels samen: duizend/duizendsten.

Aangezien bij ieder appartement een kelder behoort, zoals deze hiervoor werden genummerd, werden er geen afzonderlijke duizendsten aan de kelders toegekend. Deze zijn begrepen in de duizendsten die behoren bij ieder der voornoemde appartementen.

Deze kelders kunnen niet verkocht worden tussen de respektieve medeëigenaars, doch mits bijzondere overeenkomst vrij in huuf of bruikleen worden gegeven tussen de medeëigenaars onderling.

#### REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM:

Er werd een reglement van medeëigendom opgesteld om de rechten van eigendom en van medeëigendom te bepalen en de rechten en verplichtingen voortspruitende uit de verdeling vast te leggen, evenals het beheer van het eigendom.

tweede blad

zeventig  
Verzending goedge-  
keurd evenals de  
doorhaling van  
twee woorden als  
nietig in deze.

VH

Dit reglement omvat het onroerend statuut van de verdeling, privaat bezit en medeëigendom, de rechten en verplichtingen met betrekking tot de private en gemene delen, de gemene lasten en ontvangsten, de schikkingen ingeval van vernieling van het gebouw, het beheer van het gemeenschappelijk domein en diverse andere schikkingen .

Dit reglement is van reëel recht en mag aangevuld worden met bijzondere reglementen van inwendige orde die geen zakelijk statuut zullen uitmaken .

De komparant overhandigt mij vervolgens dit reglement, evenals de verschillende plannen, verder opgesomd, om ze aan te hechten aan deze akte .

Hij verklaart verder dat het algemeen lastenkohier met beschrijving der uit te voeren werken en de algemene verkoopsvoorwaarden onmiddellijk na het verlijden van deze akte zal neergelegd worden tussen de minuten van ondergetekende notaris bij afzonderlijke akte, welke zal kunnen ingezien worden door de kopers van de private loten of door derden die enig belang kunnen doen gelden .

Bovenstaande verklaringen brengen vanaf heden de verdeling tot stand van de op te richten appartementen en autostandplaatsen in onderscheiden en afzonderlijke goederen die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van overdracht zowel onder de levenden als wegens overlijden .

De vervreemding van een appartement of van een autostandplaats behelst impliciet de vervreemding zowel van het privaat gedeelte als van de aandelen in de gemeenschap die erbij behoren .

Hetzelfde beginsel geldt voor de hypotheeken en alle andere zakelijke rechten of voorrechten, ze bezwaren tezelfdertijd het privaat gedeelte en de aandelen in de gemene delen die daarmede onafscheidelijk verbonden zijn .

De opbouw van appartementen en autostandplaatsen brengt van rechtswege het bestaan mede van de gedeelten die gemeenschappelijk zijn en bestaan in gedwongen onverdeeldheid.

De gemene delen worden verdeeld, zoals gezegd in duizend, duizendsten, en bestaan in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Deze akte maakt, met de aangehechte dokumenten en met het algemeen lastenkohier, dat afzonderlijk wordt nedergelegd tussen de minuten van ondergetekende notaris, de titel uit van de verdeling .

#### BIJZONDERE BEPALINGEN.

I. Vermits deze basisakte de juridische verdeling in private loten van het op te richten kompleks verwezenlijkt, ontstaan er erfdiensbaarheden tussen de verschillende loten en die voortspruiten uit de aard en de indeling van het kompleks zelf, ze vinden hun oorsprong in de bestemming



derde en laat-  
ste blad

887488  
7218488  
1

des huisvaders voorzien in artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en eventueel in de bijzondere overeenkomsten voortvloeiend uit deze basisakte .

Dit geldt ondermeer:

- voor de zichten die zouden bestaan van een privaat lot op een ander;
- voor de gemeenschappelijke aflopen van water, aëras, rio-  
len en andere;
- voor de doorgangen tussen de loten onderling of met de  
gemeenschap en die niet privaat zijn;
- voor de leidingen van alle aard zoals voor water, elek-  
tricititeit, gas, telefoon, antennes van radio en televisie  
of andere , luchtkokers, en schouwen, evenals het onderhoud  
ervan;
- en in het algemeen voor alle gemeenschappen en erfdiens-  
baarheden die bestaan tussen de private loten onderling,  
of tussen de private loten en de gemeenschappelijke delen  
en die voortvloeien uit de plannen van de konstrukties of  
de uitvoering der bouwwerken, of zelfs uit het gebruik van  
de private loten of van de gemene delen .

-voor de aan te leggen tuin en afsluitingen en toegangen  
II. De bouwheer kan, in samenwerking en onder toezicht  
van de architect, tijdens de uitvoering van de werken, wijz-  
gingen aanbrengen aan het lastenboek en de plannen voorwat  
betreft de voorgeschreven materialen en kleine wijzigingen  
voortspruitende uit de opbouw van de konstrukties .  
Deze wijzigingen moeten echter gerechtvaardigd zijn door de  
schaarsheid der materialen, de leveringstermijnen, de kwali-  
teit der produkten of andere omstandigheid, en mogen geen  
mindere waarde of omvangrijke veranderingen van de private  
loten tot gevolg hebben .

BIJLAGEN:

- Volgende stukken worden ons, notaris, door de komparant  
overhandigd om aan deze akte gehecht te worden ondertekend  
"Ne varietur" door de komparanten .
1. volgende plannen, opgemaakt door de heer Clement Bogaerts,  
architect, wonend te Lanaken, Gasthuisstraat:
- a) een blad met situeringsplan, plan van kelderniveau, plan  
van gelijkvloers en plan van eerste verdieping.
  - b) van een blad met plannen van voor-, achter- en zijgevels  
en plan van de tweede verdieping .
  - c) een blad met plan van keukeninstelling.
2. Het regement van medeëigendom.

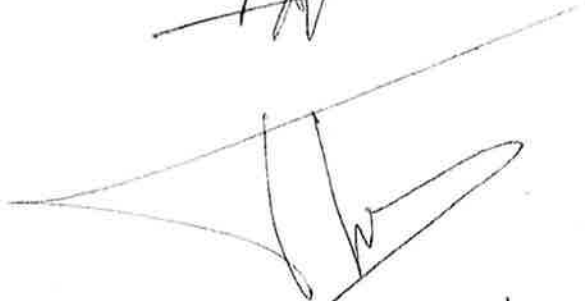
IDENTITEIT:

Ondergetekende notaris bevestigt de juiste identiteits-  
vermelding van komparant, op zicht van de stukken door de

wet vereist.

WAARVAN AKTE: Opgesteld en verleden te Eigenbilzen ter studie.

En na lezing, tekent de komparant, samen met mij, notaris .



Geregistreerd door blad twee renvoet  
te Bilzen op 8 JUN 1973

Boek 58 blad 6 vak 14

(14) 150 Ontvangen Handvervijftig fassak

De Ontvanger, A.

E. Schreiner



**BOUWVERGUNNING**

Aanvraag nr. 352  
Ref.-nr. Stedebouw: 7178/776

**HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,**

Gelet op de aanvraag ingediend door M. JANS Hendrik, Omstraat, 9 te Veldwezelt met betrekking tot een perceel gelegen Omstraat, Sectie A. Nrs 661e en 661f en strekkende tot het bekomen ener vergunning tot bouwen van een appartementsgebouw

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 4 september 1971 Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het Koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwvoorvragen;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 en goedgekeurd bij Koninklijk besluit van //

(1) Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;

(1) Overwegende dat het perceel gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling, maar waarvoor de vergunning vervallen is: //

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een algemeen plan van aanleg bestaat, //

goedgekeurd bij Koninklijk besluit van // dat het College bij beslissing //

van // voorgesteld heeft, af te wijken;

(1) van de grondbelastingvoorschriften van het plan //

(1) van (de) artikel(en) // van de geschreven voorschriften, met betrekking tot:

(2)

(1) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, zoals bepaald bij het Koninklijk besluit van 6 februari 1971; dat geen bezwaarschrift(en), XIX - zijn ingediend; dat het college daarover heeft beraadslaagd en beslist;

(3) Gelet op de algemene bouwverordeningen;

(3) Gelet op de gemeentelijke bouwverordeningen;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt:

GUNSTIG, gezien de gewijzigde plannen,

Dit advies vervangt en vernietigt mijn ongunstig advies van de 19 juli 1971.

Te HASSELT, de 10.09.1971

VOOR DE MINISTER:

De Directeur,

Get) A. BIBENS

**BESLUIT:**

JANS Hendrik

ART. 1. - De vergunning wordt afgegeven aan M. JANS die ertoe gehouden is:

1° de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven;

2° (4) //

(5) ART. 2. - De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot //

in stand blijven!!!

ART. 3. - Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

ART. 4. - De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin van de werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.

ART. 5. - Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, zijn voorgeschreven.

Gedaan in bovenvermelde zitting.

VANWEGE HET COLLEGE:

Op bevel:

De sekretaris,

(get.) M. GEURTS.

De voorzitter,

(get.) J. H. DRIEX.

**VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL:**

Afgeleverd op 13 september 1971 19

De gemeentesekretaris,

De burgemeester,

(1) Het niet van toepassing zijnde lid of zinsdeel doorhalen.

(2) Luidens artikel 45, § 2, tweede lid, van de wet van 29 maart 1962 mag de afwijking enkel betrekking hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de bouwwerken.

(3) Doorhalen indien er geen bestaat.

(4) Zo nodig voegt het college op deze plaats de voorschriften in betreffende de zaken, opgesomd in de artikelen 58, 59 en 60 van de wet van 29 maart 1962.

(5) Enkel invoegen in de gevallen, omschreven in artikel 44, § 3, van de wet van 29 maart 1962.

enig dubbel  
blad



**WETSBEPALINGEN**

(wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970).

ART. 45 § 4 : De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen vijftien dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Koning vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

ART. 52 : Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

ART. 54 § 2 : Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

ART. 54, § 4 : Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidingsen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijhorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 66 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.



Two handwritten signatures are present. The first is a cursive signature, possibly 'M. B.'. The second is a stylized signature, possibly 'J. K.'. Below the signatures is a large, faint, hand-drawn shape that resembles a triangle or a stylized letter 'A'.

Geregistreerd ~~Een~~ blad ~~een~~ renvoer

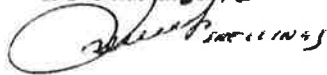
te Bilzen op 18 JUN 1973

Boek 100 bladz. 49 vak 26

150f. Ontvangen honderdvijftig frank.

De Ontvanger, a.

E. Schreuer



A handwritten signature, possibly 'J. K.', is written over a circular stamp. The stamp contains the number '100111243'.



REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

voor een appartementsgebouw dat opgericht zal worden te Veldwezelt, Omstraat, nr.10.

HOOFDSTUK I. - Bepaling en verdeling van het gebouw.

ARTIKEL 1. - Ligging en bepaling van het gebouw.

Het appartementsgebouw ,waarvan sprake, zal opgericht worden op een grond, gelegen te Veldwezelt, aan de Omstraat, met nummer 10.

Deze grond is gekend ten kadaster onder wijk A nummer 661, f/ex, voor een oppervlakte volgens meting zeven aren achten twintig centiareen.

Het onroerend geheel waarover het gaat omvat dus de grond, zoals hiervoor aangegeven, en het gebouw dat hierop zal worden opgericht, bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloerse verdieping en twee bovenverdiepingen .

ARTIKEL 2. - Beschrijving van de verdeling.

Het gebouw is verdeeld, benevens de gemene delen, in volgende private kavels:

- 1) drie autostandplaatsen in de kelderverdieping.
- 2) gelijkvloers: twee appartementen en hun kelders .
- 3) eerste en tweede verdieping: telkens twee appartementen met hun kelders .

Ieder der private kavels omvat een gedeelte in private en uitsluitende eigendom en daarenboven een aantal duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond. Deze aandelen bestaan in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid .

ARTIKEL 3. - Beschrijving der private kavels .

Kavel één. Is het appartement, gelegen links op het gelijkvloers, bevattend de ingang deur tot het appartement, met de living en keuken, een nachtgang, de W.C. en badkamer, twee slaapkamers en een balkon uitgevend op een slaapkamer aan de achterzijde van het gebouw. Tevens is in deze kavel begrepen de kelder " nummer een " op het plan gemerkt in de kelderverdieping .

Deze kavel bevat tevens in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zessenveertig /duizendsten .



eerste blad

goedgekeurd de  
oorhaling van  
twee woorden en  
een lijn schrift  
als nietig in  
leze .

*Handwritten signature and a large bracket-like mark.*

Kavel twee. Is het appartement "nummer twee" gelegen rechts op het gelijkvloers, bevattend de ingang deur tot het appartement, met de living en keuken, een nachtgang, de w.c. en badkamer, twee slaapkamers en een balkon uitgevend op de slaapkamer aan de achterzijde van het gebouw; Tevens is in deze kavel begrepen de kelder "nummer twee" zoals gemerkt op het plan van de kelderverdieping. Deze kavel bevat tevens in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd twee-ën vijftig/duizendsten.

tweede blad

Kavel drie. Is het appartement "nummer drie" gelegen links op de eerste verdieping, bevattend de ingang deur tot het appartement, met de living, en keuken, een nachtgang, de w.c. en badkamer, twee slaapkamers en een balkon uitgevend op de slaapkamer aan de achterzijde van het gebouw, evenals een balkon uitgevend op de living en gelegen aan de voorzijde van het gebouw. Tevens is in deze kavel begrepen de kelder "nummer drie", zoals gemerkt op het plan van de kelderverdieping. Deze kavel bevat tevens in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvierenveertig/duizendsten.

Kavel vier. Is het appartement "nummer vier" gelegen rechts op de eerste verdieping, bevattend de ingang deur tot het appartement, met de living en keuken, een nachtgang, de w.c. en badkamer, twee slaapkamers en een balkon uitgevend op de slaapkamer aan de achterzijde van het gebouw, evenals een balkon uitgevend op de living en gelegen aan de voorzijde van het gebouw. Tevens is in deze kavel begrepen de kelder "nummer vier" zoals gemerkt op het plan van de kelderverdieping. Deze kavel bevat tevens in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd een-en vijftig/duizendsten.

Kavel vijf. Is het appartement "nummer vijf", gelegen links op de tweede verdieping, bevattend de ingang deur tot het appartement, met de living en keuken, een nachtgang, de w.c. en badkamer, twee slaapkamers, en een balkon uitgevend op de living en gelegen aan de voorzijde van het gebouw. Tevens is in deze kavel begrepen de kelder "nummer vijf", zoals gemerkt op het plan van de kelderverdieping. Deze kavel bevat tevens in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vierentwintig/duizendsten.

Kavel zes: Is het appartement "nummer zes" gelegen rechts op de tweede verdieping, bevattend de ingang deur tot het appartement, met de living en keuken, een nachtgang, de w.c. en badkamer, twee slaapkamers, en een balkon uitgevend op de living en gelegen aan de voorzijde van het gebouw. Tevens is in deze kavel begrepen de kelder "nummer zes" zoals gemerkt op het plan van de kelderverdieping. Deze kavel bevat tevens in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijftentwintig/duizendsten.

Kavel zeven. Is de autostandplaats gelegen in de kelderverdieping links, verder meer uitvoerig besproken, vormend het onderdeel van een bijzondere onverdeeldeheid.

Deze kavel heeft in de algemene medeëigendom en gedwongen onverdeeldeheid: (tachtig/:lees)zesenzeventig/duizendsten. Deze autostandplaats biedt ruimte voor twee wagens achter elkaar.

Indien deze autostandplaats verkocht wordt aan twee afzonderlijke personen, dienen zij elkaar altijd doorgang te verlenen of zoals onderling overeen te komen tussen partijen.

Kavel acht: Is de autostandplaats gelegen in de kelderverdieping rechts in het midden, verder meer uitvoerig besproken en vormend het onderdeel van een bijzondere onverdeeldeheid. Deze kavel heeft in de algemene medeëigendom en gedwongen onverdeeldeheid: (veertig/duizendsten:lees) tweeënveertig duizendsten.

Kavel negen: Is de autostandplaats, gelegen in de kelderverdieping uiterst rechts, verder meer uitvoerig besproken en vormend het onderdeel van een bijzondere onverdeeldeheid. Deze kavel heeft in de algemene medeëigendom en gedwongen onverdeeldeheid: (veertig/duizendsten :lees) tweeënveertig duizendsten.

Een bondige beschrijving en het aantal aandelen in de algemene gemeenschap van iedere private eigendom staan eveneens vermeld in de basisakte waaraan dit reglement wordt gehecht om er blijvend één titel mee te vormen.

Indien twee of meer kavels tot een appartement of autostandplaats worden omgevormd, zal dit appartement of deze autostandplaats in de gemene delen het totaal van de duizendsten omvatten die in de basisakte aan ieder van de samengevoegde eigendommen werden toegekend.

#### ARTIKEL 4. - Plannen.

De plannen van het gebouw werden aan de basisakte gehecht om er blijvend mee verbonden te zijn en er titel mee te vormen.

#### ARTIKEL 5: - Onroerend statuut.

Behoudens eventuele wijzigingen in dit reglement of in de basisakte bedongen, is het gebouw onderworpen aan de beschikkingen van artikel 577 bis, part. 9 en 10 van het burgerlijk wetboek aangaande de horizontale eigendom.

J H  
A

Het kompleks wordt verdeeld in kavels die het voorwerp van private eigendom uitmaken. Bij deze kavels behoren ten titel van aanhorigheid onverdeelde aandelen in de delen voor gemeenschappelijk gebruik en voorwerp van de algemene of van de bijzondere medeëigendom.

vierde blad

Overeenkomstig de wet, zijn de gemeenschappelijke delen niet vatbaar voor verdeling. Zij kunnen niet vervreemd noch met zakelijke rechten bezwaard worden of in beslag genomen worden, tenzij samen met de kavels waarvan ze een aanhorigheid uitmaken en enkel voor de aandelen in de algemene of bijzondere gemeenschap die aan die kavels zijn toegekend.

De hypotheek en elk zakelijk recht, gevestigd op een appartement, bezwaart van rechtswege het gedeelte van de gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

Voor al wat hierbij niet geregeld is, zullen de medeëigenaar zich gedragen naar de wet en de plaatselijke gebruiken inzake medeëigendom.

9/11  
T

HOOFDSTUK II. - Private eigendom en Medeëigendom.

Sektie I. - PRIVATE EIGENDOM.

Artikel 6. - Principe.

De delen van het gebouw, die tot het uitsluitend gebruik zijn of kunnen zijn, van één eigenaar, maken het voorwerp uit van privaat eigendomsrecht.

Artikel 7. - Toepassingen.

Volgende delen zijn, ondermeer, het voorwerp van privaat eigendomsrecht :

vijfde blad

1. De samenstellende elementen van de kavels en hun private toebehoren aan de binnenzijde ervan, zoals :
  - de bevloering, tegels of andere vloerbekleding samen met hun ondervloer ;
  - de muurbekledingen en zondelingen met hun versieringen ;
  - de vensters begrijpende het raam, het glaswerk, de luiken en zonneblinden ;
  - de binnenmuren, binnenafsluitingen en de deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers of balken ;
  - de installaties van de parlofoon en van de deuropener binnen elke kavel ;
  - de bekleding der balkons en terrassen en van de ramen ;
  - de deuren welke uitgeven op de gemeenschappelijke hall of traphuis, de binnendeuren ;
  - de toegangsdeuren tot iedere privatieve kelder ;
  - het schrijn- en ijzerwerk aan de binnenzijde van ieder appartement ;
  - de sanitaire en hygienische installaties ;
  - de radiatoren met hun aanhorigheden ;
  - de leidingen en kanalisaties van gas, elektriciteit, water telefoon, radio, televisie, deuropener en parlofoon die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, en voorzover ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn ;
2. Aanhorigheden die zich buiten de kavels bevinden maar er uitsluitend ten dienste van zijn, zoals :
  - de individuele installatie van parlofoon en van deuropener
  - de bellen aan de ingangdeuren van ieder appartement ;
  - de brievenbussen ;
  - de platen die de naam en het beroep aanduiden van de bewoners van de appartementen, behalvé de elementen hiervan die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

g H  
J

Sektie II. - MEDEEIGENDOM.Artikel 8. - Principe.

1. De delen van het gebouw die bestemd zijn of dienen voor al de kavels of voor enkele, zijn gemeenschappelijk en behoren in medeëigendom aan al de private kavels van het kompleks, tenzij ze door de bepalingen van dit reglement in een bijzondere gemeenschap worden opgenomen. De delen van het gebouw welke uitwendig zichtbaar zijn of bestemd voor al de kavels, evenals de grond zijn gemeenschappelijk voor alle loten, behoudens de hiervoor gemelde uitzondering.

Zesde blad

2. Delen, die enkel bestemd zijn of dienstig zijn voor bepaalde private kavels, zijn het voorwerp van een bijzondere medeëigendom of gemeenschap tussen de kavels waarvoor ze bestemd zijn.

Artikel 9. - Algemene Medeëigendom.

Zijn ondermeer in medeëigendom, zonder dat de onderstaande opsomming een beperkend karakter heeft, volgende delen bestaande in algemene onverdeeldheid tussen al de onderscheider medeëigenaars, zoals :

- de grond waarop het appartementsgebouw is opgericht ;
- de fundamente en steunmuren, het betonnen geraamte van het gebouw, het ruw metselwerk en aan- en afvoerkanalen ;
- de ruwbouw der terrassen en balkons, met uitzondering van de bekleding, leuning en aanhorigheden ;
- de schouwlijven en -koppen en de aera's ;
- het algemeen rioolnet, de putten, de zakleidingen, storten en schermen ;
- de bekleding en de uitwendige versiering der gevels, vensters, ballustraden en balkons ;
- de hoofdleidingen van telefoon, elektriciteit, water en verluchting, van televisie en radio, voor zover deze tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn en in de gemeenschappelijke delen zijn ingebouwd, doch met uitzondering van de leidingen binnen de private kavels indien ze uitsluitend tot partikulier gebruik dienen ;
- de lokalen met de verwarmingsinstallatie, de stookolietank en de tellers
- de tuin en haar afsluiting om en rond het gebouw, behalve de toegang naar de autostandplaatsen ;
- het dak van het gebouw met zijn bekleding en de afvoerbuisen en verzamelgoten voor het regenwater ;
- en in het algemeen alle delen die niet uitsluitend bestemd zijn voor één kavel of voor een bijzondere gemeenschap tussen twee of meer kavels of die gemeen zijn aan alle kavels ingevolge de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig of ingevolge het gebruik ;

Deze delen behoren in onverdeeldheid toe aan al de medeëigenaars, in verhouding tot hun aandelen in de medeëigendom, bepaald in de basisakte.

g h  
f

Artikel 10. - Bijzondere gemeenschappen.

Delen die slechts gemeen zijn tussen eigenaars van enkele private loten zijn het voorwerp van een bijzondere medeëigendom van dit gedeelte van het gebouw.

Elke private kavel, deel uitmakend van een bijzondere gemeenschap bezit daarin, in bijzondere medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid, een kwotiteit die gelijk is aan een rekenkundige breuk gevormd met :

-als teller : het getal dat het aantal van de duizendsten uitdrukt dat die kavel in de algemene medeëigendom van het gebouw bezit, en

-als noemer : het totaal aantal duizendsten in de algemene medeëigendom van al de private kavels die bij die bijzondere gemeenschap behoren.

Aldus maken volgende delen, onder meer, het voorwerp uit van zulke bijzondere gemeenschap :

Bijzondere gemeenschap van de autostandplaatsen.

Deze bijzondere gemeenschap wordt gevormd door de kavels nummers zeven, acht, negen (en tien) en bestaat uit :

1. De drie autostandplaatsen zelf, zoals afgetekend op de vloer van de garages in de kelderverdieping ;
2. De verharde toegangsweg vanaf de Omstraat tot aan de afrit naar de garages.
3. De afrit naar de garages, met de afloopinstallatie voor regenwater, met de zinkput.

Bijzondere gemeenschap van de linker garage.

Deze bijzondere gemeenschap wordt gevormd door de kavels nummers zeven (en acht) en bestaat uit :

1. De garagepoort welke beide autostandplaatsen bedient ;
2. De elektriciteitsinstallatie welke deze garage verlicht, alsook de eventuele andere commoditeiten welke kunnen voorzien zijn, zoals aansluiting op waterleidingsnet en andere ;
3. De bijzondere voorzieningen voor verlichting en verluchting van deze garage.
4. De binnenmuren, en de toegangsdeur vanuit de kelderhall naar deze garage ;
5. De specifieke voorziening van afloop van water of riolering.

Bijzondere gemeenschap van de rechter garage.

Deze bijzondere gemeenschap wordt gevormd door de kavels nummers negen (en tien) en bestaat ondermeer uit :

1. De garagepoort welke beide autostandplaatsen bedient ;
2. De elektriciteitsinstallatie welke deze garage verlicht, alsmede de eventuele andere commoditeiten welke kunnen voorzien zijn zoals de aansluiting op waterleidingsnet of andere.
3. De bijzondere voorzieningen voor verlichting en verluchting van deze garage.

zevende blad

Taal.  
aanvulling  
goedgetekend

1/1

4. De binnenmuren, en de toegangsdeur vanuit de kelderhall naar deze garage ;
5. De specifieke voorzieningen voor afloop van water of riolering.

De eigenaars van deze bijzondere gemeenschappen zullen, in verhouding tot hun respektieve aandelen, instaan voor het onderhoud ervan en er de kosten van dragen.

De beheerder oefent nochtans ook het toezicht uit op deze delen geslagen met een bijzonder genot, daar het goed <sup>der</sup> houd van belang is voor de standing van gans het kompleks.

achtste blad

HOOFDSTUK III. - Rechten en verplichtingen met betrekking tot de private en gemene delen.

Sektie I. - Privaat eigendom.

Artikel 11. - Principe.

De eigenaars mogen van hun respektieve kavels genieten en erover beschikken binnen de perken gesteld door dit reglement en door de wet, doch zonder de rechten van de medeëigenaars te schaden noch de standing en de goede staat van het gebouw aan te tasten.

Artikel 12. - Verkaveling.

Het is de eigenaars verboden hun respektieve kavels onder te verdelen en een deel, zelfs aan een medegerechtigde, af te staan.

Artikel 13. - Vereniging van kavels.

Vereniging van een of meerdere kavels die aan éénzelfde eigenaar toebehoren is toegelaten, doch enkel mits inachtna<sup>m</sup>e van de verplichtingen opgelegd door artikel 15, § 1, van dit reglement.

Artikel 14. - Private elementen van belang voor de medeëigen<sup>dom</sup>.

1. De eigenaars hebben niet het recht private elementen te wijzigen die zichtbaar zijn van op de openbare weg of van op de gemene plaatsen binnen of achter de gebouwen.

Met deze private elementen worden ondermeer bedoeld : de buitenzijde van de ramen der vensters, de rolluiken, de leuning<sup>en</sup> aan de balkons, de vensterruiten, de portaaldeuren in het gemeenschappelijk trappenhuis.

2. De onderhoudswerken aan de private elementen worden uitgevoerd volgens de beschikkingen van artikel 21.

917



3. De platen met aanduiding van naam en beroep van de bewoners, die worden aangebracht op de inkomdeuren en in de gemeenschappelijke traphall, moeten gemaakt worden volgens het model en de afmetingen voorgeschreven door de algemene vergadering.

Artikel 15. - Werken aan de private delen.

negende blad

1. Wanneer werken, hetzij binnen een kavel of zijn private toebehoren, hetzij aan private aanhorigheden, hetzij aan delen voorwerp van een bijzondere gemeenschap, de stevigheid of de esthetiek van de gemeenschappelijke delen zouden kunnen beïnvloeden of de rust in het gebouw zouden kunnen schaden, is de eigenaar ertoe gehouden de beheerder ervan onverwijld op de hoogte te stellen en hem de plannen van de voorziene werken en hun vermoedelijke duur voor te leggen.

De beheerder brengt verslag uit aan de architect van het gebouw, wiens advies onverwijld door hem dient ingewonnen te worden.

De algemene vergadering of de beheerraad mag eisen dat de werken worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, wiens honoraria ten laste van de geïnteresseerde eigenaar vallen.

De eigenaar dient zich vooraf te verbinden de verantwoordelijkheid te dragen voor de schade die zou veroorzaakt worden door de uitvoering van die werken.

De werken mogen niet uitgevoerd worden vooraleer de architect een gunstig advies heeft gegeven, of bij gebreke daarvan en bij gebreke van antwoord van de beheerder, dan na een termijn van één maand te rekenen vanaf de mededeling van de plannen aan de beheerder.

2. Wanneer de eigenaars verwaarlozen noodzakelijke werken aan hun eigendom te laten verrichten of door hun nalatigheid schade of enig nadeel berokkenen aan de andere kavels of de gemeenschappelijke delen, of aan het uiterlijk voorkomen van de kavels en het gebouw, dan heeft de beheerder alle bevoegheid om ambtshalve te doen overgaan tot de dringende herstellingen in de privévertrekken van de in gebreke blijvende eigenaar en op diens kosten.

Deze werken worden toevertrouwd aan de ondernemers die door de medeëigenaars worden aangeduid zoals gezegd in artikel 22 hierna.

g H  
J

3. Voor het overige kan iedere medeëigenaar volgens goed-dunken de inwendige verdeling van zijn kavel wijzigen, doch onder zijn verantwoordelijkheid voor alle verzakkingen, beschadigingen, ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en het privaat gedeelte van de andere eigenaars.

Het is in ieder geval verboden werken met veranderingen uit te voeren aan het betonskelet en dragende muren en konsitu-tieve elementen van het gebouw.

Artikel 16. - Verhuring.

tiende blad

1. De appartementen en autostandplaatsen in het gebouw mogen slechts aan eerbare personen, natuurlijke of rechtspersonen, in huur gegeven worden. Zelfde verplichting geldt voor de huurder ingeval van onderverhuring of van overdracht van huur.

2. De verhuring van delen van een appartement is verboden. De autostandplaatsen mogen afzonderlijk worden verhuurd, zowel aan bewoners van het appartementsgebouw als aan andere. De kelders mogen echter enkel worden verhuurd aan de bewoners van het gebouw.

3. De eigenaars zijn gehouden de integrale tekst van artikels 15 tot en met 25 van dit reglement in de huurovereenkomsten die zij zouden afsluiten, over te nemen of ze in bijlage te vermelden.

De huurovereenkomsten moeten de huurders verplichten tot de naleving van de beschikkingen vervat in voormelde artikels alsook van de wijzigingen die hieraan zouden gebracht worden, evenals van de hun aanbelangende instructies en beslissingen getroffen door de algemene vergaderingen van de medeëigenaars, de beheerraad of de beheerder.

4. De eigenaars moeten hun huurders ertoe verplichten hun huurrisiko's en verantwoordelijkheid tegenover de andere medeëigenaars van het gebouw en de geburen, behoorlijk te verzekeren.

5. De eigenaars zijn ertoe gehouden aan de beheerder kopij te zenden van de huurovereenkomsten aangaande voor een kavel

Ingeval van mondelinge huurovereenkomst, moeten zij het bewijs leveren dat de huurders de verplichtingen voorzien onder § 3 en § 4 van dit artikel hebben onderschreven.

6. Door het enkel feit van hun aankoop geven de eigenaars volmacht aan de beheerder om de wijzigingen aan dit reglement aangebracht alsmede de instructies en beslissingen van de algemene vergadering en de beheerraad rechtstreeks aan de huurders ter kennis te brengen voor zoveel deze laatsten bij bedoelde beslissingen kunnen betrokken zijn.

JH

7. Ingeval de huurder of de onderhuurder het reglement van het gebouw niet naleeft, is de eigenaar, na de tweede aanmaning van de beheerder welke zonder gevolg is gebleven, ertoe gehouden de verbreking van de huurovereenkomst te vorderen.

Artikel 17. - Bestemming van de appartementen.

De appartementen zijn uitsluitend bestemd tot bewoning in de engste zin opgevat. Er mag derhalve geen handels- of beroepsbedrijf uitgeoefend worden, zelfs al ware het een vrij beroep.

elfde blad

De bewoners mogen aan de ramen en op de terrassen geen enkel voorwerp uitstellen dat zou kunnen schaden aan het goede uitzicht van orde en standing van het gebouw. Dit geldt ondermeer voor opschriften, reclames, linnen, eetkasten, vogelkooien, huisgerief en andere dergelijke voorwerpen. Dieren mogen maar in het gebouw geduld worden voor zover ze geen hinder van welke aard ook veroorzaken voor de medebewoners.

Verdraagzaamheid is geboden voor panelen of affiches voor verhuring of verkoping van een appartement. De afmetingen van deze borden moeten goedgekeurd zijn door de algemene vergadering.

Artikel 18. - Veiligheid.

De beheerder waakt over de veiligheid van het gebouw.

Hij zal er tevens voor zorgen dat de schouwen in het gebouw minstens eenmaal per jaar worden geveegd. Hij zal hiervan rekenschap geven aan de algemene vergadering.

Het is verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of buigbare slangen aan te wenden ; deze gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten uitgevoerd worden.

De eigenaars of bewoners moeten zich in regel stellen met de plaatselijke en algemene politiereglementen inzake gebruik of plaatsing van gevaarlijke of hinderlijke en ongezonde toestellen.

Artikel 19. - Leefregels.

De kavels dienen bewoond en gebruikt te worden op een waardige, behoorlijke en eerbare wijze, en volgens het juridisch begrip van de goede huisvader.

Het recht op een ongestoorde bewoning behoort tot het onroerend statuut doch kan gereglementeerd en beschermd worden door voorschriften omgenomen in een reglement van inwendige dienst door de beheerder voor te leggen aan de algemene vergaderingen.

Ook de beheerder of de beheerraad kan, ingeval van noodzaak, voorlopige orders uitvaardigen die dienen nageleefd te worden doch die moeten bekrachtigd worden door de eerstvolgende algemene vergadering om blijvend in het reglement te worden opgenomen.

J H  
4

De geluidsintensiteit bij gebruik van muziekinstrumenten, radio- en televisietoestellen en geluidsinstallaties moet binnen de perken van het normale blijven en mag geen hinder zijn voor de medebewoners.

Elektrische toestellen moeten voorzien zijn van ontstoring. Er mag geen gebruik gemaakt worden van andere motoren dan degene die huishoudapparaten aandrijven, of bestemd zijn voor verwarming of verlichting en enkel op voorwaarde dat alle voorzorgen genomen worden om storing van de buurtschap te voorkomen.

twaalftde blad

#### Artikel 20. - Toezicht en vrije toegang.

De eigenaars moeten aan de beheerder bestendig vrije toegang verschaffen tot hun eigendom, ook al is dit niet bewoond, om hem toe te laten de toestand na te gaan van de gemeenschappelijke zaken en er zich van te vergewissen of de maatregelen van algemeen belang in acht worden genomen.

Hetzelfde recht wordt aan de architect en ondernemers van werken in het gebouw gegeven, en aan allen die noodzakelijke herstellingen en werken in het gebouw dienen te verrichten. De toegang zal echter niet mogen gevraagd worden tussen de eerste juli en de vijftiende september en tussen de vijftien de december en de vijftiende januari, en de veertien dagen van de paasvakantie, tenzij het om een dringende herstelling zou gaan.

Iedere medeëigenaar of bewoner is verplicht aan de beheerder in een verzegelde omslag, een sleutel van zijn kavel te overhandigen. De beheerder mag die sleutel slechts gebruiken in uitzonderlijke en dwingende omstandigheden.

#### Sektie II. - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

##### Artikel 21 - Principes.

De eigenaars mogen op geen enkele wijze schade berokkenen aan de gemeenschappelijke delen. Zij moeten het gemeenschappelijk goed gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate dat het gebruik verenigbaar is met de rechten van haar medeëigenaars.

De bewoners die, op gelijk welke wijze ook, de halls, de toegangen zouden versperren, of huishoudelijk werk zouden verrichten, zoals kloppen of borstelen van tapijten, beddegoed of klederen, uithangen van linnen, reinigen van meubelen of gerief, bevindt zich dan ook in overtreding met deze principes.

49  
H  
r

Voor zover ze de medeëigendom interesseren, en het de bewoners van het onroerend kompleks kan hinderen, worden de uitvoering van huishoudelijke werken, de leveringen van bestellingen, de activiteiten van verhuizingen en andere activiteiten van de bewoners, onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde, dat niet tot het reëel statuut behoort.

Geen enkel gedoog kan, zelfs niet na lange tijd, een verworven recht worden.

dertiende blad

Artikel 22. - Onderhouds- en herstellingswerken.

1. Het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke delen, evenals van de private zaken waarover sprake in artikel 15.1, worden uitgevoerd door de zorgen van de medeëigendom, onder toezicht van de beheerder.

2. De medeëigenaars duiden bij de eerste te houden algemene vergadering de architect van het gebouw aan, alsmede de verschillende ambachtslieden welke tot opdracht zullen hebben werken in het gebouw uit te voeren.

3. Iedere eigenaar of bewoner in het gebouw, gedoogt zonder vergoeding de hinder die voortspruit uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke delen of zaken waartoe op regelmatige wijze besloten werd door de algemene vergadering of door de beheerder ingeval van hoogdringendheid.

Artikel 23. - Uitzicht van het gebouw.

De algemene vergadering stelt de plaats vast in de inkomhall van het gebouw of aan de gevel, waar panelen of aankondigingen voor verhuring of verkoop van appartementen mogen aangebracht worden. Deze mogen eveneens aan de ramen van een appartement aangebracht worden. Hun model moet goedgekeurd worden door de algemene vergadering.

In de inkomhall mogen platen aangebracht worden waarvan het model door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Artikel 24. - Schade veroorzaakt door de medeëigenaars.

De herstelling van schade veroorzaakt aan de persoon of aan de goederen van een medeëigenaar door een zaak of door een aangestelde van de gemeenschappen van de medeëigenaars, wordt gedragen door ieder van hen, inbegrepen het slachtoffer, en dit in verhouding vastgesteld voor ieders respectief bijdrage in de gemeenschappelijke lasten.

g  
11  
D

Artikel 25. - Verhaal tussen de medeëigenaars.

Enkel de algemene vergadering is bevoegd om zich tot het Gerecht te wenden om hetzij van een medeëigenaar af te dwingen het charter van het gebouw na te leven, hetzij om een einde te stellen aan de hinder die een eigenaar veroorzaakt aan een medeëigenaar.

De medeëigenaars zijn in bovengenoemde gevallen gemachtigd om afzonderlijk op te treden, wanneer de algemene vergadering nalaat de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen nadat de benadeelde medeëigenaar zulks bij ter post aangetekende brief van de beheerder heeft gevorderd.

veertiende  
blad

HOOFDSTUK IV. - GEMENE LASTEN EN ONTVANGSTEN.Sektie I. - LASTEN.Artikel 26. - Principe.

De gemeenschappelijke lasten worden gesplitst in lasten van de algemene onverdeeltheid en in lasten van de bijzondere gemeenschappen der autostandplaatsen.

Artikel 27. - Opsomming en verdeling van de lasten van de algemene onverdeeltheid.

De gemeenschappelijke lasten, schulden en kosten zijn, in het algemeen de noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de onverdeelde delen ; de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties ; de vergoedingen door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd wegens een fout ; de verzekeringspremiën in verband met de gemeenschappelijke zaken of met de burgerrechtelijke verantwoordelijkheid van de eigenaars ; de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt ; de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ten laste van een eigenaar worden gebracht en in het algemeen alle overige schulden, kosten en lasten gemaakt in het belang van alle eigenaars en als zodanig verschuldigd. Verder zijn er nog de kosten van heropbouw van het vernielde kompleks, van het uitwendige schilderwerk van het gebouw, van het onderhoud en instandhouden van de afspanning van het goed, en van de tuin rond het gebouw met het grasperk, de bloemen en planten.

In deze schulden, kosten en uitgaven dient door de eigenaars te worden bijgedragen in verhouding tot hun respektieve aandelen in de gemene delen, zoals vastgesteld in deze basisakte.

JH

Artikel 28. - Opsomming en verdeling der lasten van de  
bijzondere gemeenschappen.

Tot schulden, kosten en lasten van de bijzondere gemeenschappen worden gerekend deze welke gemaakt werden in verband met het onderhoud, het gebruik, de vernieuwing, de herstelling en de administratie van :

- de algemene gemeenschap van de autostandplaatsen ; zo ondermeer : de toegangsweg tot de garage en de afrit naar de kelderverdieping, het verbruik van elektriciteit en water voor deze goederen, en het algemeen of bijzonder onderhoud van het geheel der algemene garageruimte zelf.

- de bijzondere gemeenschappen van de linker en van de rechter garage ; zo ondermeer : het onderhoud van de garagepoort met haar toebehoren, en het onderhoud en bekostiging van alle lasten voor de toegangsdeur vanuit de kelders en andere specifieke kosten voor deze garageruimten.

- in de kosten van onderhoud en gebruik van de verwarmingsketel, stookolietank en alle toebehoren voor verwarming zal enkel worden bijgedragen door de eigenaars of bewoners van de appartementen, zonder dat de onverdeeldheid van de garages hiermede kunnen worden geslagen.

Dezelfde regel zal gelden voor de bekostiging van onderhoud en of verbeteringen welke ten voordele van de algemene gemeenschap aan de binnenzijde van het appartementsgebouw zullen gebeuren.

De eigenaars of gebruikers van de kavels deel uitmakend van de bijzondere gemeenschappen dragen bij in deze lasten in verhouding tot hun respektieve aandelen in de gemene delen van deze bijzondere gemeenschap, zoals vastgesteld in artikel 19 van dit reglement.

Artikel 29. - Niet voorziene lasten.

De algemene vergaderingen der medeëigenaars beslissen op soevereine wijze over de verdeling der lasten welke in dit reglement niet werden voorzien.

Artikel 30. - Vereffening en voldoening der gemeenschappelijke lasten.

De kosten en uitgaven worden verdeeld onder de medeëigenaars zoals in vorige artikelen uiteengezet, door de zorgen van de beheerder.

Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, is de beheerder ertoe gemachtigd van de medeëigenaars een voorschot te vorderen, waarvan het bedrag door de algemene vergadering der medeëigenaars wordt vastgesteld.

De rekening van de gemeenschappelijke lasten wordt driemaandelijks opgesteld.

Y H  
F

De vereffening ervan door de medeëigenaars moet ten laatste binnen de veertien dagen na de toezending van de rekening geschieden.

De vereffening van deze gemene lasten mag geenszins gebeuren bij middel van het voorschot dat door de medeëigenaars werd gestort. Dit voorschot moet volledig blijven.

De betaling van de gemene lasten brengt niet de goedkeuring mee van de rekeningen, wat onder de bevoegdheid valt van de algemene vergadering.

zestiende blad

De voorschotten worden door de beheerder geplaatst op een bijzondere bankrekening waarover hij alléén op zijn uitsluitende handtekening zal kunnen beschikken.

#### Artikel 31. - Onverdeeldheid, vruchtgebruik.

In geval van onverdeeldheid van de eigendom van een private kavel, of van de verdeling in naakte eigendom en vruchtgebruik, recht van bewoning en anderzins, zijn al de onverdeelde eigenaars of rechthebbenden solidair en onverdeeld gehouden ten overstaan van de medeëigendom, zonder voorbehoud van betwisting, tot betaling van alle verschuldigde sommen, verbonden aan genoemde kavel.

#### Artikel 32. - Overgang bij overlijden of onder de levenden.

1. In geval van overlijden moeten de erfgenamen en rechthebbenden, binnen de twee maanden van het overlijden van de medeëigenaar hun erfrechtelijke hoedanigheid verrechtvaardigen tegenover de beheerder door een attest van de notaris die gelast is met de ~~regeling~~ van de successie. Indien de onverdeeldheid eindigt door een akte van verdeling, overdracht of licitatie, moet de beheerder hiervan binnen de maand ingelicht worden door een attest van de notaris die de akte heeft verleden, met vermelding van de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van mutatie en de datum van ingenottreding.

Deze beschikkingen zijn eveneens van toepassing wanneer de overgang geschiedt ingevolge een bijzonder legaat.

2. Bij overdracht onder de levenden, ten bezwarende of ten kosteloze titel, is de nieuwe medeëigenaar ten overstaan van de medeëigendom gehouden tot betaling van de sommen ingevorderd na de mutatie, zelfs wanneer ze bestemd zijn tot vereffening van prestaties en werken aangegaan vóór de mutatie.

De vroegere eigenaar is gehouden tot betaling van de sommen gevorderd vóór de overdracht. Hij mag de teruggave niet vorderen van de door hem gestorte sommen, met uitzondering van ~~de/dóór/hem/gestóórte/sommen~~ het voorschot aan de beheerder gestort ten titel van provisie.



Elke mutatie moet door de nieuwe medeëigenaar betekend worden aan de beheerder binnen de veertien dagen bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs van de beheerder. Binnen de maand na de ontvangst van de betekening moet de beheerder aan de nieuwe eigenaar het bedrag van de gevorderde sommen laten kennen die door de vroegere medeëigenaar nog niet betaald zijn.

Wanneer deze inlichtingen binnen de voorziene termijn is gegeven, dan is de nieuwe eigenaar aansprakelijk tegenover de medeëigenaars voor de achterstallige schulden ten laste van de vorige eigenaar. Wanneer echter de beheerder die inlichtingen niet verstrekt binnen de vastgestelde termijn, dan is de nieuwe eigenaar niet aansprakelijk voor het bedrag van deze onbetaalde sommen.

zeventiende  
blad

Bij gebreke van betekening van de mutatie binnen de veertien dagen zoals gezegd, blijven de vorige en de nieuwe eigenaars solidair aansprakelijk voor de betaling van de schulden invorderbaar gesteld vóór de mutatie.

De notaris van de nieuwe eigenaar kan nochtans ook vóór de akte van mutatie de stand vragen aan de beheerder, die gehouden is hierop te antwoorden binnen de veertien dagen.

### Artikel 33. - Gedwongen invordering.

1. Blijven er medeëigenaars in gebreke het voorschot te storten dat door de beheerder wordt gevorderd, of hun bijdrage te voldoen in de gemene kosten van het verlopen kwartaal, en zulks uiterlijk binnen de maand na de aanmaning hun bij aangetekende brief gedaan, dan beschikt de beheerder over de dwangmaatregelen hierna vermeld onder 2., die hij uitoefent bij machtiging van de beheerraad of van de Voorzitter van de algemene vergadering indien er geen beheerraad wordt aangesteld.

Hij moet deze machtiging niet bewijzen of verrechtvaardigen ten overstaan van derden of van rechtbanken.

2. Tot dekking van de gemeenschappelijke lasten is de beheerder ertoe gemachtigd :

- a) de leveringen van gas, elektriciteit, water en verwarming af te sluiten op de kavel van de in gebreke zijnde.
- b) deze in betaling te dagvaarden voor de verschuldigde sommen.
- c) tot beloop van het verschuldigd bedrag, zelf de huurprijzen te innen die zouden toekomen aan de in gebreke zijnde medeëigenaar. Door ieder van de medeëigenaars wordt door de akte van aankoop en van dan af, kontraktueel en onherroepelijk delegatie van huurprijs gedaan aan de beheerder voor het geval van tekortkoming in de bijdrage in de lasten.

De huurder zal geldig betalen ten overstaan van zijn verhuurder indien hij in dat geval in handen van de beheerder zijn huur zal gekweten hebben.

d) van ieder van de andere medeëigenaars, in verhouding van hun rechten in de gemeenschap, het aandeel van de in gebreke blijvende in de gemene uitgaven te vorderen.

e) in geval van noodzaak, feit waarover de beheerder alleen mag oordelen, hypothekaire inschrijving te nemen op het lot van de in gebreke blijvende eigenaar, tot beloop van alle sommen die hij aan de medeëigendom zou schuldig zijn.

achttiende blad

Hiertoe wordt bij deze aan de beheerder bijzondere en kontraktuele volmacht verleend.

De kosten van deze inschrijving, en deze van handlichting na de betaling van de verschuldigde sommen, vallen ten laste van de in gebreke gebleven medeëigenaar. Deze laatste zal hiertoe in handen van de beheerder voldoende provisie storten op het oogenblik dat hij om handlichting verzoekt.

De inschrijving zal genomen worden in voordeel van de medeëigendom, vertegenwoordigd door de beheerder, aan wie de medeëigenaars macht geven om deze inschrijving te vorderen en er handlichting over te verlenen.

3. Alle door de beheerder voor rekening van de medeëigendom gevorderde sommen brengen van rechtswege intrest op, te rekenen aan zeven frank ten honderd per jaar, vrij van welke inhoudingen ook, vanaf de dag van de verzending van het aangekend schrijven waarvan sprake hiervoor onder punt 1.

4. Ten titel van forfaitair vastgestelde schadevergoeding zijn de in gebreke gebleven medeëigenaars een som verschuldigd die gelijk is aan de door hem veroorzaakte honoraria van de advocaat, onverminderd alle andere veroordelingen die tegen hen zouden uitgesproken worden.

5. Ter aanvulling van de maatregelen voorzien hiervoor onder 2 tot 4, wordt er uitdrukkelijk bedongen dat het lot of kavel van de in gebreke blijvende eigenaar door de medeëigendom, hiertoe vertegenwoordigd door de beheerder, zal mogen verkocht worden bij onroerend beslag overeenkomstig artikels 1560 en volgende van het gerechtelijk wetboek.

De beheerder kan tot de uitvoering van het onroerend beslag overgaan mits de toestemming van de beheerraad, of bij gebreke van de beheerraad, van de voorzitter van de algemene vergadering, zonder dat hij nochtans tegenover derden of tegenover de in fout zijnde medeëigenaar die toestemming moet bewijzen.

#### Artikel 34. - Ingeval van verhuring.

De beheerder heeft juridisch slechts betrekkingen met de medeëigenaars.

Niettemin mogen dezen de beheerder machtigen rechtstreeks

*JH*

van hun huurders de aandelen van al de gemene lasten, of van een deel ervan, die door de huurovereenkomsten ten laste van de huurders worden gelegd, te vorderen.

Te dien einde worden de door de beheerder opgestelde rekeningen in twee delen gesplitst, te weten :

- a) de uitgaven die betrekking hebben op de grove herstellingen en de onroerende uitgaven ;
- b) de verbruiksuitgaven, de onderhoudskosten die huuruitgaver betreffen alsook de kosten van beheer.

negentiende  
blad

Deze beschikking doet in hoofde van de huurders geen enkel recht ontstaan.

Ze ontlast de medeëigenaars niet van hun verplichting bij te dragen in de gemene kosten.

## Sektie II. - VERZEKERINGEN.

### Artikel 35. - Gedekte gevaren en verzekerde belangen.

1. De algemene vergadering kan beslissen dat de verzekering zowel van de private delen van het gebouw als van de gemeenschappelijke, wordt onderschreven gemeenschappelijk door alle medeëigenaars, bij een maatschappij van erkende solvabiliteit. Zij bepaalt de te verzekeren belangen alsmede de bedragen voor dewelke ze dienen verzekerd te zijn.

De verzekering zal niet enkel de materiële schade aan het gebouw waarborgen, maar ook de genotsderving, het verhaal van de huurders, het verhaal van de geburen en het wederzijds verhaal van de medeëigenaars onderling.

2. In ieder geval zal door de zorgen van de beheerder een verzekering worden aangegaan voor al wat de gemeenschappelijke delen betreft.

Ook de burgerlijke verantwoordelijkheid van iedere eigenaar of bewoner van appartementen wordt verzekerd door een polis in gemeenschap onderschreven voor schade aan derden veroorzaakt uit hoofde van het gebouw.

3. Iedere medeëigenaar of bewoner verzekert op zijn kosten de roerende voorwerpen zich bevindend binnen zijn kavel.

4. Indien een eigenaar van oordeel is dat de aangegane verzekeringen ontoereikend zijn, kan hij een aanvullende verzekering afsluiten mits er ook zelf de kosten van te dragen. In dit geval heeft de eigenaar uitsluitend recht op de uitkering die wegens de aanvullende verzekering kan geschieden.

5. Elke meerpremie is ten persoonlijk last van de medeëigenaar die ze veroorzaakt heeft.

JH

Artikel 36. - Afsluiting van de polissen.

1. Ten opzichte van de verzekeraars vertegenwoordigt de beheerder van rechtswege de eigenaars. Te dien einde behoeft hij geen voorafgaandelijke machtiging van de algemene vergadering te verrechtvaardigen.

De beheerder onderschrijft, vernieuwt, vervangt of wijzigt de polissen volgens de richtlijnen van de algemene vergadering.

Nochthans kunnen de eerste polissen worden aangegaan en onderschreven door de bouwheer, zonder tussenkomst van de algemene vergadering en dit voor een termijn van tien jaar.

De medeëigenaars moeten deze polissen voor hun ganse termijn eerbiedigen en hun aandeel in de premies betalen zodra deze door de beheerder worden gevorderd.

Deze polissen kunnen steeds worden aangevuld door andere polissen te sluiten met een maatschappij naar keuze van de algemene vergadering.

2. De medeëigenaars hebben recht op een afschrift van de onderschreven polissen die hen aanbelangen, maar op hun kosten.

3. De beheerder int de aan de medeëigenaars toegekende vergoedingen, tenzij uitzonderlijke schikkingen worden getroffen door de algemene vergadering, namelijk in geval van omvangrijke vernieling van het gebouw.

4. De medeëigenaars moeten hun aandeel in de premies betalen zodra deze door de beheerder worden gevorderd.

Sektie III. - GEMENE ONTVANGSTEN.Artikel 37. - Principe.

De beheerder is gemandateerd om de gewone en dagelijks ontvangsten te innen, evenals de aandelen van de eigenaars in de gemene kosten en lasten. Hij geeft er geldig kwijting over.

Hij ontvangt ook geldig de achterstallige bijdragen, de huurgeden overeenkomstig artikel 33, het voorschot voorzien in artikel 30 en de verzekeringspremies voor de gemene delen.

Voor het innen van alle andere bedragen welke niet de honderd duizend frank overtreffen, is de handtekening vereist van al de leden van de beheerraad, of bij ontstentenis van beheerraad, van de beheerder en de voorzitter van de algemene vergadering der aandeelhouders.

G H

Voor de bedragen die honderdduizend frank overtreffen, zoals de vergoedingen in geval van belangrijke vernieling van de gebouwen, zullen bijzondere mandatarissen worden benoemd door de algemene vergadering, en deze mandataris wordt benoemd bij gewone meerderheid van stemmen.

#### HOOFDSTUK V. - VERNIELING VAN HET GEBOUW.

eenentwintigste  
blad

##### Artikel 38. - Principe.

1. In geval van vernieling van het kompleks kan de voltallige algemene vergadering, beraadslagend in de voorwaarden voorzien door artikel 43 beslissen dat het gebouw niet zal heropgebouwd worden.

In dat geval herneemt iedere medeëigenaar zijn private aandelen, en de aandelen van hen die zich verzetten tegen de heropbouw worden publiek verkocht in eenzelfde verkoop. Indien geen enkele medeëigenaar wenst te herbouwen, wordt de grond openbaar verkocht en krijgt eenieder zoveel duizenden van de prijs als hij er in de gemeenschap van het kompleks bezat.

2. In geval van heropbouw wordt de vergoeding uitbetaald aan de gemeenschap en besteed aan de heropbouw volgens de oorspronkelijke plannen, tenware de algemene vergadering er anders zou over beslissen overeenkomstig de bepalingen van artikel 43 hierna.

De vergadering benoemt een bijzondere mandataris belast met de inning van de vergoeding en de aanwending ervan.

3. Zo de heropbouwvergoeding niet volstaat om de kosten van het heropbouwen te dekken, is het supplement ten laste van de medeëigenaars in verhouding van hun respektieve rechten in de algemene onverdeeltheid en eventueel in de bijzondere onverdeeltheden.

Het supplement is eisbaar binnen de drie maanden na de beslissing van de algemene vergadering. Bij gebreke van storting binnen de vastgestelde termijn, lopen van rechtswege en zonder invertoefstelling de wettelijke intresten zoals in burgerlijke zaken.

De medeëigenaars die binnen de termijn hun aandeel in de kosten van heropbouwen niet betalen, zijn ortoc verplicht binnen een nieuwe termijn van drie maanden aan de medeëigenaars die hiervan gebruik willen maken, al hun rechten in het gebouw af te staan, onder voorbehoud van hun aandeel in de herbouwvergoeding. Bij gebrek aan akkoord tussen partijen, wordt de prijs van overdracht vastgesteld door een deskundige, die bij gebrek aan akkoord benoemd wordt door de voorzitter van de rechtbank en dit op verzoek van de meeste gerede partij.

JH

HOOFDSTUK VI. - BEHEER VAN HET GEMEENSCHAPPELIJK DOMEIN.

Sektie I. - DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 39. - Bevoegdheid.

De algemene vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars in het gebouw.

Haar regelmatig getroffen beslissingen binden de medeëigenaars, met inbegrip van de afwezigen of van hen die zich verzet hebben tegen die beslissingen.

Zij is regelmatig samengesteld indien alle medeëigenaars tegenwoordig, vertegenwoordigd of regelmatig opgeroepen zijn.

Aan de algemene vergadering nemen alle eigenaars van kavels in het gebouw zonder onderscheid deel. Zij is bevoegd voor alles wat de ganse medeëigendom aangaat.

Aan de bijzondere algemene vergaderingen nemen enkel deel de eigenaars van aandelen in deze bijzondere gemeenschappen. Zij zijn enkel bevoegd voor wat betreft het specifieke en interne belang van de bijzondere gemeenschappen. De bepalingen en voorschriften nopens de algemene vergaderingen voor het ganse gebouw zijn hierop van toepassing.

Artikel 40. - Statutaire en Buitengewone algemene vergadering<sup>er</sup>

De statutaire algemene vergadering wordt ambtshalve ieder jaar gehouden op een dag in de maand .... . Dag, uur en plaats van deze vergadering worden aangeduid door de beheerder in samenwerking met de voorzitter van de algemene vergadering.

De oproepingen worden gedaan bij aangetekende brief of tegen ontvangstmelding, minstens acht en hoogstens veertien dagen op voorhand, aan de adressen zoals deze door de medeëigenaars werden opgegeven.

Indien op de agenda een onderwerp vermeld staat waarover de algemene vergadering uitspraak moet doen met eenparigheid, wordt dit in de oproeping vermeld.

De statutaire algemene vergadering beslist ondermeer over de benoemingen, de rekeningen van beheer, het verslag van de beheerder, de goedkeuring van de beheersrekeningen en de ontlasting aan de beheerder, de budgettaire voorschotten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, de voorziening van een reservefonds en alle vraagstukken van gewoon beheer en onderhoud. Deze opsomming is niet beperkend.

Per bijzondere gemeenschap wordt er op dezelfde dag een statutaire algemene vergadering gehouden, die de bijzondere rekeningen van deze onverdeeldheid naziet, en beslissingen tref van beheer en onderhoud.

twee en twintigste blad

911

↑

Buiten de statutaire algemene vergadering, kunnen buitengewone algemene vergaderingen samengeroepen worden op verzoek van de beheerder, zo dikwijls dit nodig mocht blijken.

Een buitengewone algemene vergadering moet in ieder geval samengeroepen worden, telkens als twee medeëigenaars dit vragen. Dit geldt zowel voor de algemene als voor de partikuliere algemene vergaderingen. Ingeval de beheerder niet optreedt binnen de acht dagen na een aanvraag door twee medeëigenaars, wordt een algemene vergadering geldig samengeroepen door twee medeëigenaars, mits inachtneming van de bepalingen van dit reglement.

drieëntwintigste  
blad

Bij het verzoek tot bijeenroeping zijn de te behandelen onderwerpen nauwkeurig opgegeven. De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten op de agenda aangebracht.

De oproepingen voor de vergaderingen die niet statutair zijn geschieden minstens vijftien dagen op voorhand bij ter post aangetekende brief, of tegen ontvangstbewijs. Ze moeten de dagorde bevatten.

Hetzelfde geldt dus voor de buitengewone vergaderingen per bijzondere gemeenschap.

#### Artikel 41. - Samenstelling van de algemene vergadering.

1. De algemene vergadering wordt samengesteld door alle medeëigenaars van private kavels en door personen die op die kavels een recht van vruchtgebruik, erfpacht of bewoning hebben. Ze beslist regelmatig indien alle medeëigenaars geldig zijn opgeroepen.

Indien de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij niettemin aanwezig mogen zijn. Hij heeft dan een raadgevende stem maar geen beslissende stem.

2. Er wordt voor iedere algemene vergadering een aanwezigheidslijst opgemaakt, die door de aanwezigen bij het begin van de zitting wordt getekend.

3. De vergadering kiest onder haar leden een voorzitter en een sekretaris, die tevens stemopnemer is. Zij vormen het bureel. De leden van het bureel worden gekozen voor een termijn van drie jaar. Zij zijn herkiesbaar en hun mandaten worden kosteloos uitgeoefend.

#### Artikel 42. - Stemmen.

Iedere medeëigenaar beschikt over evenveel stemmen als hij aandelen heeft in de onverdeeldheid.

De onverdeelde medeëigenaars van een kavel kunnen zolang de onverdeeldheid duurt, hun stemrecht slechts uitoefenen door één mandataris die in naam van de onverdeeldheid stemt.

Bij gebreke aan mandataris mogen die onverdeelde eigenaars de algemene vergadering bijwonen, zonder echter stemgerechtigd te zijn. Hetzelfde geldt ingeval van vruchtgebruik.

Artikel 43. - Kworum, meerderheid.

1. Behoudens andersluidende schikkingen van dit reglement, moet de algemene vergadering om geldig te kunnen beslissen, een aantal medeëigenaars verenigen die samen minstens de helft van de aandelen in medeëigendom bezitten.

2. Als de vergadering niet het vereiste kworum bereikt, wordt een nieuwe vergadering samengeroepen ten vroegste na veertien dagen en ten laatste binnen de maand te rekenen vanaf de vergadering die niet in aantal was. onder dezelfde voorwaarde van kworum.

En indien het vereiste kworum weer niet beriekt wordt, wordt een derde vergadering samen geroepen ten vroegste zeven dagen en ten laatste veertien dagen te rekenen van de tweede vergadering die niet in aantal was. Deze derde vergadering beslist geldig zonder voorwaarde van kworum.

3. Behoudens andersluidende beschikkingen van dit reglement die eenparigheid eisen, worden de beslissingen getroffen met volstreekte meerderheid van stemmen.

4. De dagorde van de vergadering duidt de beslissingen aan die een bijzondere meerderheid vereisen.

Artikel 44. - Uitzonderlijke bevoegdheden.

De algemene vergadering mag, met het oog op het algemeen belang, beslissen :

- het gemeenschappelijk domein te veranderen ;
- er vernieuwing aan te brengen die het gebruik ervan verbetert en het genot ervan vermeerderd ;
- het onderhavig reglement te wijzigen en aan te passen, ondermeer wat betreft de verdeling van de aandelen in de gemeenschap en in de gemene lasten ;
- de oorspronkelijke plannen te wijzigen met het oog op de heropbouw na aksidentiele vernieling.

In al deze gevallen worden de beslissingen genomen met inachtneming van artikels 42 en 43 van dit reglement en bovendien met een kworum van twee/derde en een meerderheid van vier/vijfde.

Artikel 45. - Mandaten.

Een huishoudende van de gemeenschap, noch de beheerder mogen een medeëigenaar vertegenwoordigen op de algemene vergadering, tenzij de beheerder zichzelf indien hij eveneens medeëigenaar is.

De algemene vergadering mag de tekst van een volmacht opleggen.



Artikel 46. - Verslagschriften.

De beraadslagingen en beslissingen van de algemene vergaderingen worden opgetekend in verslagschriften, opgenomen in een bijzonder register of genummerd in een klasseermap geborgen.

Ze worden getekend door de voorzitter, de sekretaris en de medeëigenaars die het wenschen. De volmachten blijven aan de processen-verbaal gehecht. De beheerder dient insgelijks te tekenen, om tegen hem het bewijs te leveren dat hij kennis heeft gekregen van de getroffen beslissingen.

Er kan ook een register of een map aangelegd worden van de verslagen van de vergaderingen per bijzondere gemeenschap.

Artikel 47. - Inzage van de archieven.

Iedere medeëigenaar heeft het recht inzage te nemen van het register van de verslagen van de algemene vergaderingen en andere archieven van het gebouw, en er desgewenst kopij van te nemen, het al in een plaats die door de algemene vergadering is aangewezen voor hun bewaring, en in de tegenwoordigheid van de beheerder.

Indien er nochtans gevaar bestaat dat de archieven worden weggenomen of vernield, kan de beheerder of de voorzitter van de algemene vergadering voorschrijven dat van al de verslagschriften kopijen aan de medeëigenaars worden overhandigd.

De vergadering beslist over de vergoeding die de beheerder voor deze kopijen mag aanrekenen.

Sektie II. - BEHEER.Artikel 48. - Beheerder.

Door de medeëigenaars wordt beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al dan niet eigenaar. Hij wordt aangesteld door de algemene vergadering voor een bepaalde duur en zijn mandaat kan steeds door deze vergadering herroepen worden.

De algemene vergadering omschrijft zijn bevoegdheden, en bepaalt zijn vergoeding en de duur van zijn mandaat.

De aangestelde beheerder is tevens beheerder van de bijzondere gemeenschappen.

Artikel 49. - Taak van de beheerder.

De beheerder draagt zorg voor het tenuitvoerleggen van de besluiten van de algemene vergaderingen.

GH  
↑

Tevens moet hij namelijk :

- a) toezicht uitoefenen op het gebouw ;
- b) waken over het goede onderhoud van al de delen van de onverdeeldheid ;
- c) de werking verzekeren van de gemeenschappelijke diensten
- d) eventueel iemand aanstellen voor het kuizen en voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen ;
- e) de herstellingen en de werken, bevolen door de algemene vergaderingen, te doen uitvoeren evenals de werken en herstellingen die hoogdringend en noodzakelijk zijn ;
- f) de betalingen doen en de ontvangsten innen, in overeenstemming met wat hiervoor werd bepaald ;
- g) het charter van het gebouw en de archieven bewaren en er eensluidende kopijen en uittreksels van afleveren aan hen die er recht op hebben, met uitzondering nochtans van de notariële akten ;
- h) de verzekeringen regelen in overeenstemming met wat dit reglement bepaalt ;
- i) de geschilpunten volgen die betrekking hebben op de gemeenschap en die rijzen met derden of tussen de medeëigenaars onderling, verslag uitbrengen aan de vergadering en in geval van hoogdringendheid, al de vereiste bewarende maatregelen treffen ;
- j) de medeëigendom in rechtszaken vertegenwoordigen, als verweerder of als aanlegger.

zesentwintigste  
blad

Hiertoe geven alle medeëigenaars kontraktueel en onherroepelijk volmacht aan de beheerder in functie, door het feit zelf van hun aankoop.

#### Artikel 50. - Bevoegdheid van de beheerder.

De beheerder die handelt binnen de perken van zijn bevoegdheid verbindt op geldige wijze alle medeëigenaars van het gebouw.

#### Artikel 51. - Beheerraad.

De algemene vergadering kan bijzondere bevoegdheid verlenen aan een beheerraad samengesteld uit de voorzitter en een andere medeëigenaar die het mandaat van beheerder niet uitoefent.

Deze raad heeft dan toezicht op het beheer van de beheerder, onderzoekt de rekeningen, lost met de beheerder alle belangrijke vraagstukken op, onder meer de wenselijkheid van noodzakelijke doch niet dringende werken.

De beheerder kan de vergaderingen van de beheerraad bijwonen met raadgevende stem.

CS  
VH  
r

De beheerraad roept de algemene vergaderingen samen in geval van overlijden, afwezigheid of tekortkoming van de beheerder. De beslissingen van de beheerraad worden ingeschreven in een bijzonder register, ondertekend door haar leden. De uittreksels uit de registers worden ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering en door de beheerder.

Bij gebreke aan een raad van beheer kunnen de hierboven opgesomde machten aan de voorzitter van de algemene vergadering overgedragen worden.

zevenentwintigste blad

### Sektie III. - ONDERHOUD EN REINIGING.

#### Artikel 52. - Onderhoudspersoneel.

De algemene vergadering kan, op voorstel van de beheerder, beslissen tot het aanwerven van een persoon of dienst voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de tuin.

Zij beslist over de vergoedingen.

De beheerder gelast zich met de aanwerving, het toezicht en het eventueel ontslag.

De vergoedingen, verzekeringen en sociale lasten zijn te kwijten door de medeëigenaars van het gebouw als een algemeen last in verhouding tot het aantal duizendsten in de gemene delen.

De persoon of dienst tot onderhoud heeft slechts bevelen te ontvangen van de beheerder.

### HOOFDSTUK VII. - VERSCHILLENDE SCHIKKINGEN.

#### Artikel 53. Reel statuut en persoonlijke reglementen.

1. Alle schikkingen van dit reglement moeten beschouwd worden als zijnde van reëel recht. Ze belasten alle eigenaars van onverdeelde delen van het gebouw, hun erfgenamen en rechthebbenden ten welke titel ook. Ze zijn overigens tegenstelbaar tegen derden door overschrijving op het bevoegde hypoteekkantoor.

Dit reglement mag slechts gewijzigd worden volgens de regels van kworum en meerderheid en onder de voorwaarden bepaald in dit reglement naar gelang het geval. De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar tegen derden door overschrijving op het hypoteekkantoor.

J H  
T

2. Dit reglement mag aangevuld worden met bijzondere reglementen, instructies en beslissingen van de algemene vergadering van de medeëigenaars, welke komplementen niet van reëel recht zijn en niet moeten overgeschreven worden ter hypoteken.

De naleving van deze reglementen, instructies en beslissingen moet in elke akte van overdracht opgelegd worden aan de personen die de eigendom van een kavel verkrijgen alsook in de huurovereenkomsten die worden afgesloten.

achtentwintigste blad

3. Dit reglement van medeëigendom, de bijzondere reglementen de wijzigingen, instructies en beslissingen van de algemene vergaderingen van de medeëigenaars, alsmede de plannen van de bouw, met het lastenkohier, vormen samen het charter van het appartementsgebouw.

Alle elementen dienen geïnterpreteerd te worden in functie van de andere en van het geheel.

#### Artikel 54. - Scheidsrechterlijk beding.

Alle betwistingen waartoe de uitvoering of de interpretatie van de clausules van het algemeen reglement van medeëigendom aanleiding zou geven, zullen onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter aangesteld bij gemeen akkoord, of bij gebreke daarvan, door de voorzitter van de Rechtbank die territoriaal bevoegd is, op verzoek van de meest gereede partij.

De scheidsrechter moet uitspraak doen als bemiddelaar. Hij moet uitspraak doen binnen de veertien dagen van zijn aanstelling, op straf ontslagen te zijn uit zijn functie zonder vergoeding. Deze termijn mag niet verlengd worden ten zij door de Rechtbank.

De uitspraak door de scheidsrechter is definitief, niet vatbaar voor beroep noch voor voorziening in verbreking, noch voor civiel rekest. Zij is bindend voor de partijen en onmiddellijk uitvoerbaar.

De bijdrage in de kosten van arbitrage worden bepaald door de scheidsrechter zelf.

De algemene vergadering kan dit scheidsrechterlijk beding opheffen bij meerderheid van drie/vierden der stemmen.

#### Artikel 55. - Onderhoud van de zichtbare delen van het gebouw

1. Voor al wat het onderhoud van de uitwendige delen van het gebouw alsmede de tuin betreffen, beslist de algemene vergadering der medeëigenaars met gewone meerderheid.

De kosten ervan komen ten laste van alle medeëigenaars naar verhouding van hun duizendsten in de gemene delen.

GH  
K

2. Het onderhoud en de schildering van de inkom, het trappen huis, en de gemeenschappelijke haal valt enkel ten laste van de eigenaars der kavels van één tot en met zes. Zoals het onderhoud van de garageruimten en de toegang tot deze garages ten laste valt van de bijzondere gemeenschappen der autostandplaatsen.

3. Het gebruik van de tuin door de gemeenschap zal geregeld worden volgens een bijzonder reglement.

Artikel 56. - Verhuizingen.

negenentwintigste  
blad

Voor de verhuizingen mag gebruik gemaakt worden van de trappen of van bijzondere hijstoestellen op het dak en door bevoegd personeel.

Bij verhuizing van een der bewoners, neemt deze, minstens veertien dagen vooraf, alle nodige maatregelen in overleg met de beheerder om zo weinig mogelijk zijn medebwoners hier door te hinderen.

Artikel 57. - Sluitingsuur.

De algemene vergadering kan op voorstel van de beheerder een reglement voor de ingangsdeuren opstellen en eventueel het uur van de opening en de sluiting ervan bepalen.

Artikel 57. - Centrale verwarming.

Een volledige centrale verwarming der appartementen is voorzien, waarvan de installaties onverdeeld toebehoren aan de kavels nummers één tot en met zes, zoals hiervoor bepaald.

Deze kavels, in verhouding tot hun respektieve duizendsten, zullen alle kosten en lasten hieruit voortspruitend dragen zoals deze voortkomen in de ruimste zin.

De verbruikkosten echter (stookolie, elektriciteit en dergelijke) zullen over de verschillende gebruikers gespreid worden volgens de opgave door de individuele verbruikmeters.

Artikel 58. - Kosten.

De kosten van de basisakte en van dit reglement vallen ten laste van de bouwheer, die ze eventueel kan terugvorderen van de kopers in verhouding tot het aantal duizendsten welke zij verwerven in de gemene delen van het onroerend geheel.

J. H.  
A

