

## EERSTE DEEL :

### REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

ARTIKEL 1. - Het eigendom bestaat uit privaatieve delen, waarvan ieder eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben en uit gemene delen waarvan de verplichte medeëigendom, onverdeeld, voor een breuk zal toebehoren aan al de medeëigenaars van privaatieve kavels.

### PRIVATIEVE GEDEELTEN

ARTIKEL 2. - De privaatieve gedeelten of lokalen worden soms ook door een beperkender begrip of woord aangeduid zoals onder meer "appartement", "kelder", "garage", "studio". De gezegde uitsluitende eigendom bevat alle bestanddelen van dit privaatief gedeelte zoals de bekleding der roosteringen, bevloeringen, bekleding der muren met decoratie, de binnenmuren en beschotten met deuren en plinten, de ramen, de inkomdeuren, de sanitaire toestellen, de keukeninrichting en de leidingen voor zover zij gelegen zijn binnen de privaatieve gedeelten, ter uitzondering van de hoofdleidingen die er zouden door lopen, het binnenglaswerk, de plafonnering en in het algemeen al wat zich bevindt in het binnenste van het privaatief gedeelte en dat tot uitsluitelijk gebruik hiervan bestemd is, zoals telefoon, leidingen van water, gas, electriciteit en belinrichting.

Iedere woonentiteit beschikt ten privaatieve titel :

- a) over een brievenbus;
- b) over een bel aan de straat, ter uitsluiting van het algemeen bord waarop de bel is aangebracht en die zoals trouwens de deurluidspreker gemeen is.

### RECHTEN EN PLICHTEN BETREFFENDE PRIVATIEVE GEDEELTEN

ARTIKEL 3. - Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn privaatieve gedeelten, binnen de grenzen bepaald door dit reglement, op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te schaden en niets te doen wat nadeel zou kunnen berokkenen aan de stevigheid van het gebouw.

Hij mag indien hij het goed vindt, de binnenverdeling van zijn lokalen wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid betreffende verzakkingen, beschadigingen en andere hindernissen die er zouden uit voortspruiten voor de gemene gedeelten en de privaatieve lokalen der anderen. Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun lokalen, enige wijzigingen toe te brengen aan de gemene gedeelten, zonder akkoord van de algemene vergadering.

Indien de wijziging de tussenkomst van loodgieter, metsers of schrijnwerkers tot gevolg heeft dient vooraf een schets van de voorziene wijziging met bovendien, indien het constructie van muren betreft, een beschrijving door een ingenieur voorgelegd aan de syndicus minstens één maand voor de aanvang der werken.

Het is aan de eigenaar verboden zijn kavel in afzonderlijke delen te verkopen of te verhuren. Verhuring van dergelijke afzonderlijke gemeubelde kamers is uitdrukkelijk verboden.

ARTIKEL 4. - Alles wat de wijzigingen aan de uitwendige stijl en de harmonie van het gebouw betreft, zelfs al gaat het om privaatieve delen, valt onder de bevoegdheid van de algemene vergadering. Dit is namelijk het geval voor de ingangdeur der privaatieve lokalen, de vensters, balkons en in het algemeen van alle delen die van buitenuit zichtbaar zijn, zelfs de schildering.

#### GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

ARTIKEL 5. - De gemene delen zijn de volgende : de grond voor zijn gehele oppervlakte, zowel bebouwd als onbebouwd; de grondvesten, de betonwerken; pijlers, balken en dekbalken; de muren van de voorgevel en de draagmuren; de gemeenheid van de muren die het eigendom begrenzen; de bekleding en versiering van de gevels; de uitmonding der schouwen; de pijpen van de schouwen; de verluchtingen; de roosteringen; de daken met hun bedekking en de afloopbuizen; de doorgangen; de inkomhall; de trapzaal met de trappen en de bordessen, hekken en bijhorigheden; de liftinstallatie met kabine, koker en motoren; de kokers voor de vuilnis; de aalput en afvoerbuizen voor goten en riolen; de hoofdleidingen en in het algemeen de leidingen van allen aard ter uitzondering nochtans van de gedeelten dezer afvoerpijpen en leidingen die zich bevinden in de privaatieve gedeelten en alleen dienen tot het uitzonderlijke en bijzonder gebruik van deze gedeelten; de kelders voor gemeen gebruik, de algemene teller van electriciteit, het algemeen bord van de belinrichting, de deurluidspreker, de minuterie-apparatuur, de ingang tot de verdiepingen van het gebouw aan de straat met eventuele voorhof, en in het algemeen al de gedeelten van het eigendom die niet tot het uitsluitend gebruik bestemd zijn van één of meerdere privaatieve gedeelten of die gemeen zijn ingevolge de wet.

#### RECHTEN EN PLICHTEN BETREFFENDE DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

ARTIKEL 6. - De verdeling der gemene zaken kan nooit aangevraagd worden. De gemene delen mogen niet vervreemd

worden noch met zakelijke rechten bezwaard worden of in beslag genomen dan samen met de privatieve delen waarvan zij de aanhorigheden uitmaken en alleenlijk voor de aandelen toegekend aan de gezegde privatieve kavels.

ARTIKEL 7. - De hypotheken en zakelijke rechten op een privatieve kavel bezwaren van rechtswege het aandeel in de gemene delen dat er bijhoort. De gemene gedeelten blijven onbeperkt bestemd tot hun huidig gebruik.

#### ALGEMENE VERGADERING.

ARTIKEL 8. - De algemene vergadering is bevoegd over de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars. Zij is slechts geldig samengesteld wanneer al de medeëigenaars tegenwoordig of behoorlijk opgeroepen zijn. De vergadering beraadslagt in de voorwaarden bepaald bij huidig reglement en de wet en verbindt door haar beraadslagingen en beslissingen al de belanghebbenden betreffende al de punten van de dagorde.

ARTIKEL 9. - De gewone algemene vergadering wordt ieder jaar in de Turnhoutse agglomeratie gehouden de tweede dinsdag van de maand mei, en indien deze dag een feestdag is, de daaropvolgende werkdag. Al de punten van de dagorde moeten duidelijk aangeduid worden in de oproeping. De beraadslagingen mogen slechts geschieden over de punten van de dagorde. Het staat de leden der vergadering vrij om te beraadslagen over andere punten op voorwaarde geen enkele beslissing verplichtend te maken, hetzij alle medeëigenaars of hun mandatarissen tegenwoordig zijn en akkoord gaan.

ARTIKEL 10. - Bevoegdheid.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden medeëigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze medeëigenaars. Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op :

- A. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- B. het optreden in rechte, als eiser of als verweer-

- der,
- C. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- D. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- E. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

ARTIKEL 11.- Delegatie van bevoegdheden.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van bestuur en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

ARTIKEL 12. - Bijeenroeping algemene vergaderingen.

De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de medeëigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de medeëigenaars per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer medeëigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de medeëigendom dit vereist.

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben; Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

ARTIKEL 13. - Samenstelling algemene vergadering.

Iedere eigenaar van een privatieve kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel

of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

ARTIKEL 14. - Quorum.

De algemene vergadering beraadslaat alleen dan rechtsgeeldig wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten.

Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens vijftien dagen bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

ARTIKEL 15. - Bureau van de vergadering.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige medeëigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene medeëigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

ARTIKEL 16. - Stemrecht op de algemene vergadering.

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

Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars beschikken.

Een persoon die de door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de medeëigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan

de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

**ARTIKEL 17. - Meerderheidsvereisten.**

De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstreckte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met nietige stemmen.

1. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen:

A)-over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

B)-over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

C)-over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

2. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen:

A)-over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;

B)-over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

C)-over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

D)-over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

E)-over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

3. De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars:

A)-over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de medeëigendom;

B)-over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed;

C)-over alles wat de inwendige stijl en de harmonie van het gebouw betreft, zelfs al gaat het om privatieve delen met name over de ingangdeur der privatieve lokalen, de vensters, balkons en in het algemeen over alle delen die van buiten uit zichtbaar zijn, zelfs de schildering.

ARTIKEL 18. - Notulen van de algemene vergaderingen.

1. Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

2. Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de twee weken na afsluiting van de vergadering.

3. Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoegen mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

4. De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

5. Beslissingen die vóór de vervreemding of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

-De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van medeëigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

-De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

6. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter

post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

ARTIKEL 19. - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de medeëigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

ARTIKEL 20. - Syndicus.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van medeëigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

ARTIKEL 21. - Benoeming.

De algemene vergadering stelt de syndicus aan.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar; onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bekendmaking.

De benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, naam en firma en de zetel.

Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het ieder belanghebbende mogelijk moet maken de syndicus onverwijld te bereiken.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de medeëigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor deze aanplakking.

ARTIKEL 22. - Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

1-de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de medeëige-

naars die minstens een/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de medeëigendom dringend moet worden getroffen;

2-de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;

3-de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;

4-de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

5-alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

6-waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

7-het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;

8-aan elke medeëigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

9-de vereniging van medeëigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in recht op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;

10-namens de vereniging van medeëigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

11-de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

12-aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering vóór de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen vóór de overdracht ontstaan;

13-in het algemeen alle oprachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

ARTIKEL 23. - Bevoegdheid.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven. De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle medeëigenaars en handelt in naam van de vereniging van medeëigenaars.

ARTIKEL 24. - Aansprakelijkheid.

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

ARTIKEL 25. - Vergoeding.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

ARTIKEL 26. - Raad van beheer.

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

ARTIKEL 27. - Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op :

1-de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

2-de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;

3-alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars of door haar verschuldigd;

4-de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars ingespannen;

5-belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden

gebracht;

6-alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars of door haar verschuldigd.

ARTIKEL 28. - Bijdrage in deze lasten.

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere medeëigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

Iedere medeëigenaar kan de algemene veradering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een medeëigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

ARTIKEL 29. - Verdeling van de lasten.

Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle medeëigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken, voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht, zullen omgeslagen worden tussen de medeëigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de medeëigendom.

Lastenverhoging

De medeëigenaar die de gemene lasten verhoogt voor persoonlijk gebruik moet alleen de kosten dragen die er uit voortspruiten.

ARTIKEL 30. - Werk- en reservekapitaal.

Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de medeëigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van medeëigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaande-

lijks, jaarlijks) wordt door de algemene vergadering bepaald.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van medeëigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

#### Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodische gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

#### ARTIKEL 31. - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van medeëigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

#### ARTIKEL 32. - Overdracht van een kavel.

##### A) Onbetaalde kosten

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten.

1. de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft be-

- sloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
2. de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
  3. de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
  4. het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;
  5. het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de medeëigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

#### B) Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittreedende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

#### C) Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van medeëigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

ARTIKEL 33. - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

1. De medeëigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de medeëigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een medeëigenaar aan de vereniging van medeëigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

2. De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende medeëigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van medeëigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

3. Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere medeëigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van medeëigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de medeëigenaar aan de vereniging van medeëigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

BRANDVERZEKERING.

ARTIKEL 34. - De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, electriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

ARTIKEL 35. - De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringswet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

ARTIKEL 36. - Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de medeëigenaars en de vereniging van medeëigenaars, de bij de medeëigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een medeëigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

ARTIKEL 37. - De medeëigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van medeëigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De medeëigenaars en de vereniging van medeëigenaars verzaaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De medeëigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

ARTIKEL 38. - De eigenaars die, tegenstrijdig met het advies der meerderheid, zouden oordelen dat de verzekerde bedragen door gezamenlijke polissen onvoldoende zijn, hebben het vermogen een bijvoeglijke polis voor hun rekening aan te gaan. Zij dragen ervan de bijkomende kosten. Ze hebben alleen het recht op de hogere vergoedingen, voortspruitende

uit de bijgevoegde polis en beschikken er vrij over.

ARTIKEL 39. - Eventuele bij-premies verschuldigd ingevolge een beroep uitgeoefend door een der medeëigenaars, door zijn personeel en meer in het algemeen tengevolge alle oorzaken die persoonlijk een der medeëigenaars aanbelangen zijn uitsluitend ten zijne last.

ARTIKEL 40. - Aansprakelijkheidsverzekering.

De aansprakelijkheid van iedere medeëigenaar en van de vereniging van medeëigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere medeëigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van medeëigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaatieve kavel in het gebouw.

De polissen worden aangegaan, verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de medeëigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der medeëigenaars of krachtens de wet is toegekend.

ARTIKEL 41. - Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

1. De medeëigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

2. Zo ook is iedere medeëigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars wordt uitbetaald.

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

-Onverminderd de vorderingen tegen medeëigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeelde van het hierop te richten gebouw.

-Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke

vernietiging van minstens vijenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen medeïgendom van in privaatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

**ARTIKEL 42. - Schadegevallen.**

Behoudens afwijkend besluit van de algemene vergadering wordt bepaald :

A) -ingeval van schadegeval, worden de vergoedingen toegekend ingevolge de gezamenlijke polissen, opgetrokken door de zaakvoerder in tegenwoordigheid van de leden van het college van verificateurs. De zaakvoerder stort ze in bewaring in een bank of spaarkas in de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering. Er wordt noodzakelijk rekening gehouden met de rechten der bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers;

B) -het gebruik der vergoedingen wordt geregeld als volgt behoudens afwijkend besluit van de algemene vergadering.

A. - INDIEN HET SCHADEGEVAL GEDEELTELIJK IS : gebruikt de zaakvoerder de ontvangen vergoeding tot het herstel der geteisterde plaatsen :

a)indien de vergoeding onvoldoende is om de plaatsen in goede staat te herstellen wordt het tekort door de zaakvoerder geïnd lastens al de medeëigenaars betalende in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen behoudens verhaal door deze laatsten tegen diegene die uit hoofde van heropbouw een meerderwaarde van zijn goed zou bekomen en tot beloop van deze meerderwaarde.

b)indien de vergoeding hoger is dan de uitgaven voor herstelling, komt het overschot toe aan de medeëigenaars in verhouding van hun aandelen van eigendom in de gemene delen.

B. - INDIEN HET SCHADEGEVAL TOTAAL IS : de vergoeding wordt gebruikt tot de wederopbouw, tenzij de algemene vergadering beraadslagend er anders over beschikt.

Ingeval van ontoereikendheid der schadevergoeding tot betaling van de heropbouwingswerken, is het supplement ten laste van de medeëigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen. Het supplement is principieel eisbaar binnen de drie maanden der vergadering, die zulks besliste, met intresten aan de rentevoet van negen procent 's jaars en zonder in morastelling bij gebrek aan storting binnen de vastgestelde termijn. Nochtans, ingeval de algemene vergadering de heropbouw van het gebouw beslist, zijn de medeëigenaars die geen deel aan de stemming genomen hebben

of die tegen de heropbouwning gestemd hebben, gehouden indien de overige eigenaars het aanvragen, binnen de drie maanden van het besluit van de vergadering, van aan deze laatsten afstand te doen of indien allen niet verlangen aan te kopen, aan deze der medeëigenaars die het aanvragen, van al hun rechten in het onroerend goed onder voorbehoud van het hun toekomend aandeel in de vergoeding. Bij gebrek aan akkoord tussen de partijen wordt de prijs van afstand bepaald door de rechtbank.

De prijs van de afstand wordt kontant betaald. Indien het eigendom niet heropgebouwd wordt, neemt de onverdeeldheid een einde en de gemene delen zullen openbaar verkocht worden.

In dit geval zal de vergoeding der verzekering alsook de opbrengst der liquidatie verdeeld worden tussen al de eigenaars in de verhouding van hun respectieve rechten in de gemene delen.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging op een andere wijze dan door brand, zijn hiervoren staande regels van toepassing.

#### ARTIKEL 43. - Onderhouds- en herstellingswerken.

1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

2. Elke medeëigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

#### ARTIKEL 44. - Initiatiefrecht van de medeëigenaars.

1. Iedere medeëigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

2. Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere medeëigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

3. Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de medeëigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 45. - Schade door de medeëigenaars veroorzaakt.

1. Vergoeding van schade veroorzaakt aan een medeëigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars wordt tussen alle medeëigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

2. De medeëigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

#### Onderhoud

ARTIKEL 46. - Werken in de privaatieve gedeelten waarvan het onderhoud het uitzicht van het eigendom aanbelangt moeten uitgevoerd worden op zulke wijze dat het oorspronkelijk uitzicht bewaard blijft.

ARTIKEL 47. - Indien vuilnisschuiven zijn voorzien is het verboden langs deze weg te verwijderen : glas, vloeistoffen, kartonnen dozen of leeggoed naast andere voorwerpen die schade, besmetting, lawaai of verstopping zouden teweegbrengen.

ARTIKEL 48. - De medeëigenaars en hun huurders of bewoners mogen noch aan de vensters, noch op de balkons of terrassen enig voorwerp plaatsen, zoals uithangborden, reclamen, provisiekasten, linnen of vuilnisbakken.

#### Vrije doorgang

ARTIKEL 49. - De gemene gedeelten, zoals inkomhall, de trappen en doorgangen, moeten te allen tijde vrijgehouden worden.

ARTIKEL 50. - Het is verboden in de inkomhall kinderwagens, fietsen of privaatieve voorwerpen te plaatsen.

ARTIKEL 51. - Er mag in de doorgangen, hall en bordessen geen huishoudelijk werk gedaan worden, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, schoonmaken van meubels of poetsen van schoenen.

#### Dieren

ARTIKEL 52. - De medeëigenaars, hun huurders of bewoners worden toegelaten, ten titel van gedoogzaamheid, dieren te herbergen, doch alleenlijk honden, katten of huisvogels.

ARTIKEL 53. - Indien nochtans een dier een oorzaak is van enige storing, mag de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen bevelen de toelating in te trekken.

ARTIKEL 54. - Dieren, die aanleiding geven tot ernstige storing kunnen bij beslissing van de algemene vergadering ambtshalve verwijderd worden door de Maatschappij ter Bescherming der Dieren, op kosten van de betrokken meester van het dier.

#### Zedelijkheid - Rust

ARTIKEL 55. - De medeëigenaars, hun huurders, personeel en andere bewoners van het eigendom moeten het eigendom bewonen als "goede huisvader". Zij moeten zorg dragen dat de rust in het eigendom niet verstoord wordt door hun toedoen. Zij mogen geen storend gerucht maken of toelaten. Alle elektrische toestellen moeten voorzien zijn van anti-parasietenstelsels teneinde de radio en T.V.-ontvangst niet te storen. Plaatsing van motoren, andere dan deze voor huishoudelijke toestellen is verboden.

ARTIKEL 56. - De appartementen mogen slechts bewoond worden door de leden van eenzelfde familie, hun tijdelijke gasten en hun personeel.

ARTIKEL 57. - De eigenaars mogen hun appartement slechts verhuren mits in het huurceel de artikels van huidig reglement te doen opnemen of minstens er naar te verwijzen. Het huurceel dient onderhuur of afstand van huur te verbieden.

#### Bestemming der lokalen

ARTIKEL 58.- Er mag in het gebouw geen enkele groot- of kleinhandel in geest van een winkel of klein-industrie uitgeoefend worden ook niet op het gelijkvloers. Zijn uitdrukkelijk bedoeld als verboden : viswinkels, beenhouwer, kruidenier, drogisterij, café, restaurant.

ARTIKEL 59. - Alle appartementen moeten in beginsel bestemd zijn om te wonen. Het residentieel karakter zal steeds moeten behouden blijven. Nochtans mogen de appartementen dienen tot de uitoefening van een vrij beroep. De privatieve kavels mogen ook gebruikt worden tot andere beroepsdoeleinden op voorwaarde dat dit gebruik niet schaadt aan de standing van het eigendom (zo zijn bijvoorbeeld verboden : dans- en muziekscholen, clubs).

ARTIKEL 60. - Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van het gebouw. Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en balkons, op de buitenmuren, gangen, doorgangen en trapzalen, tenzij tijdelijke mededelingen in verband met het "te koop" of "tehuur" zijn van het eigendom zelf.

Deze mededeling mag dan voor maximum drie maanden ook aangebracht worden aan de voordeur of op de voormuur, aan te duiden op een plaats door de syndicus.

Het is toegelaten aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner en aan de ingang deur van het gebouw platen, dragende de naam en beroep van de bewoners, hun dagen en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdiep. De platen waarvan hierboven sprake, moeten echter van een model zijn, aanvaard door de algemene vergadering.

Brievenbussen moeten éénvormig de naam dragen van de bezitter en nummer van verdiep en appartement. Er zal op het dak slechts één algemene antenne voor radio en T.V. mogen geplaatst worden.

ARTIKEL 61. - Er mag in het eigendom geen enkel depot gemaakt worden van brandstoffen, behalve deze brandstof nodig voor de normale verwarming.

#### Beheer

ARTIKEL 62. - Het college van verificateurs heeft toezicht over het beheer van de zaakvoerder, onderzoekt de rekeningen, brengt verslag uit aan de vergadering. Het houdt toezicht op de nodige aankopen en waakt erover dat alle gemene uitgaven beperkt worden in de mate van het mogelijke.

ARTIKEL 63. - Iedere maal zulks nodig is, vraagt de zaakvoerder het advies van een aangestelde bouwkundige van het gebouw, die zal aangeduid worden door de algemene vergadering.

#### ARTIKEL 64. - Bewoning - Terminologie

-In de tekst van de statuten wordt met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

-De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

ARTIKEL 65. - Verhuring

1. De bepalingen van het reglement van medeëigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner.

2. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van medeëigendom is gehouden.

3. Iedere medeëigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

4. Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

5. De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere medeëigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de medeëigenaars en de vereniging van medeëigenaars.

6. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

7. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

ARTIKEL 66. - Toezicht

1. Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van medeëigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

- Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

2. De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken,

of aan privaatieve zaken die aan andere medeëigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.  
- Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privaatieve kavel bevinden.

#### HUISHOUEDELIJK REGLEMENT

##### ARTIKEL 67. - Vaststelling huishoudelijk reglement

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen. Bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie/vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

##### ARTIKEL 68. - Kennisgeving en tegenwerpelijheid

Indien een huishoudelijk reglement wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

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

Het huishoudelijk reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De bepalingen van het huishoudelijk reglement zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelij aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelij zijn.

##### ARTIKEL 69. - Keuze van woonplaats

1. Iedere medeëigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

2. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze medeëigenaar geldig bereikt op het adres van de privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

ARTIKEL 70. - Alle betwistingen waartoe de uitvoering of

uitleg der bedingen van tegenwoordig algemeen reglement van medeëigendom aanleiding zouden geven, worden beslist door de bevoegde rechtbank.

ARTIKEL 71. - In alle overdrachtskontrakten van zakelijke rechten of van het genot die betrekking hebben op een gedeelte van het eigendom, moeten de partijen woonstkeuze doen met toekenning van rechtsmacht.

Indien daaraan niet voldaan is, zal deze woonstkeuze van volle recht aangezien worden als gedaan in het gebouw zelf.

ARTIKEL 72. - Voor al wat niet voorzien is door het reglement van medeëigendom, wordt er uitdrukkelijk verwezen naar artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 73. - Bij de eerste verkoop na deze basisakte van ieder privaatief deel zal er ten laste van de koper een forfaitair bedrag ten laste gelegd worden als bijdrage in de kosten van deze basisakte en van het reglement van medeëigendom.

"The Varietij" oplecht aan een akte verleden voor  
Maar's Christiaen Schuermans te Turnhout op twee  
oprie negentienkandeed Hesenegentij



Geboden betaalf blad zonder verzending  
te Turnhout reg. l de 09 APR. 1996  
boek 1.16 folio 77 vak 2  
postaan te Turnhout frank.

R 1000 F

De Opleggen. au

Lou Dams  
Verificateur

BIJLAGE I.

Vaststelling van het aandeel in de gemene delen.

	algemene de- len 10.000/10.000	gemene delen B 9.638/9.638	gemene delen C 212/212
<hr/>			
<u>Flatgebouw fase 1 :</u>			
elk der :			
-4 dubbele autostaan- plaatsen 1/2 - 3/4 - 12/13 - 14/15 elk : 20 eenheden of samen 80 eenheden.	80	80	
elk der :			
-7 enkele garagecom- plexen 5 tot en met 11 : 14 eenheden of samen 98 eenheden.	98	98	
-elk der appartementen A en F op het gelijk- vloers : 330 eenheden of samen 660 eenheden.	660	660	
-elk der appartementen B-C-D en E op het ge- lijkvloers : 250 een- heden of samen 1000 eenheden.	1.000	1.000	
-Het appartement A op het eerste verdiep 350 eenheden (310+40) (*)	350		
-Het appartement B op het eerste verdiep 195 eenheden (235-40) (*)	195		
-Elk appartement C, D, E op het eerste ver- diep -235 eenheden of samen :	705		

-Het appartement F op  
het eerste verdiep  
310 eenheden 310

Totaal eerste verdiep : 1.560  
=====

-Elk der appartementen  
A en F op de tweede  
verdieping tot en met  
de vijfde verdieping  
-310 eenheden : 2.480

-Elk der appartementen  
B, C, D en E op de  
tweede tot en met de  
vijfde verdieping  
-235 eenheden : 3.760

(\*)  
Aldus gewijzigd bij akte van verkoop verleden voor notaris  
Celis te Antwerpen op 1 september 1987, overgeschreven op  
het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op 16 september  
1987, boek 2387 nummer 19.

Garagecomplex fase 1.

-elk der 12 afzonderlijke  
garageboxen genummerd 18-  
19-22-23-24-25-26-27-28-29-  
32-33 : 14 eenheden of  
samen 168 eenheden. 168 168

-4 overdekte autostaan-  
plaatsen genummerd 20-21-  
30-31 : 11 eenheden of  
samen 44 eenheden. 44 44

212/212

15 open afzonderlijke  
autostaanplaatsen.

-elk 10 eenheden of samen  
150 eenheden. 150

10.000/10.000

Geboekt ... blad ... verzending  
te Turnhout reg. l de ... 09 APR. 1996  
boek ... 1.6. folio ... 7.7 vak ... 2  
ontvangen duizend frank.  
R. 1000 F

De Ontvanger: a'

Lou Dams

Verificateur



\*De verwerker\* geboekt aan een akte verleden voor Notaris Christian  
Schuermans te Turnhout op twee op vier negentienhonderd negentien.

## BIJLAGE II

### BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS.

#### I) Flatgebouw fase 1.

Elk der 4 dubbele autostaanplaatsen kelderverdieping genummerd 1/2- 3/4- 12/13- 14/15 begrijpt :

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke staanplaatsruimten voor 2 wagens met de garagepoort.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid :
  - 1) 20/10.000sten in de algemene gemene delen.
  - 2) 20/9.638sten in de gemene delen B.

Elk der 7 enkele garageboksen in de kelderverdieping genummerd van 5 tot en met 11 begrijpt :

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke garageruimte binnen de boks en de garagepoort.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid :
  - 1) 14/10.000sten in de algemene gemene delen.
  - 2) 14/9.638sten in de gemene delen B.

Elk der appartementen A en F op het gelijkvloers begrijpt :

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hall met vestiaire, afzonderlijke w.c., living met terras, keuken met dienstruimte, slaapkamer 1 met badkamer en terras; slaapkamer 2 met badcel en terras, slaapkamer 3 met lavabo en terras, alsmede in de kelderverdieping de kelder waarvan het nummer overeenstemt met die van het appartement.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid :
  - 1) 330/10.000sten in de algemene gemene delen.
  - 2) 330/9.638sten in de gemene delen B.
- c) het privaatief gebruik van een deel van de tuin zoals vermeld in de basisakte.

Elk der appartementen gemerkt B-C-D en E op het gelijkvloers begrijpt :

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hall met vestiaire, afzonderlijke w.c., living met terras, keuken met dienstruimte, slaapkamer 1 met badkamer en terras, slaapkamer 2 met badcel en terras, behoudens de appartementen C en D waar deze slaapkamer 2 geen terras heeft, alsmede in de kelderverdieping de kelder waarvan het nummer overeenstemt met die van het appartement.
- b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid :
  - 1) 250/10.000sten in de algemene gemene delen.
  - 2) 250/9.638sten in de gemene delen B.
- c) het privaatief gebruik van een deel van de tuin zoals vermeld in de basisakte.

Elk der appartementen A en F op de 1°, 2° en 3° verdieping begrijpt :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hall met vestiaire, afzonderlijke w.c., living met terras, keuken met dienstruimte, slaapkamer 1 met badkamer en terras, slaapkamer 2 met badcel en terras, slaapkamer 3 met lavabo en terras, alsmede in de kelderverdieping de kelder waarvan het nummer overeenstemt met die van het appartement.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid :

1) 310/10.000sten in de algemene gemene delen.

2) 310/9.638sten in de gemene delen B.

Ter uitzondering van het appartement A op de 1° verdieping hetwelk begrijpt:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall met vestiaire, afzonderlijke w.c., living met terras, keuken met dienstruimte, slaapkamer 1 met badkamer en terras, slaapkamer 2 met badcel en terras, slaapkamer 3 met lavabo en terras, slaapkamer 4 (voorheen slaapkamer 2 van het appartement B1), alsmede in de kelderverdieping de kelder waarvan het nummer overeenstemt met die van het appartement.

b) in mede eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

1) 350/10.000sten in de algemene gemene delen.

2) 350/9.638sten in de gemene delen B.

Elk der appartementen C-D en E op de 1°, 2° en 3° verdieping en elk der appartementen B op de 2° en 3° verdieping begrijpt :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hall met vestiaire, afzonderlijke w.c., living met terras, keuken met dienstruimte, slaapkamer 1 met badkamer en terras en slaapkamer 2 met badcel en terras, behoudens de appartementen C en D waar deze slaapkamer 2 geen terras heeft, alsmede in de kelderverdieping de kelder waarvan het nummer overeenstemt met die van het appartement.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid :

1) 235/10.000sten in de algemene gemene delen.

2) 235/9.638sten in de gemene delen B.

Het appartement B op de 1° verdieping begrijpt:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall met vestiaire, afzonderlijke w.c., living met terras, keuken met dienstruimte, slaapkamer 1 met badkamer en terras, alsmede in de kelderverdieping de kelder waarvan het nummer overeenstemt met die van het appartement.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid:

1) 195/10.000sten in de algemene gemene delen.

2) 195/9.638sten in de gemene delen B.

Elk der appartementen A en F op de 4° verdieping, begrijpt :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hall met vestiaire, afzonderlijke w.c., living met terras, keuken met dienstruimte, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 met badcel, slaapkamer 3 met lavabo en terras, alsmede in de kelderverdieping de kelder waarvan het nummer overeenstemt met die van het appartement.

b) in medeëigendom en gedwongen overdeeldheid :

1) 310/10.000sten in de algemene gemene delen.

2) 310/9.638sten in de gemene delen B.

Elk der appartementen B-C-D en E op de 4° verdieping, begrijpt :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hall met vestiaire, afzonderlijke w.c., living met terras, keuken met dienstruimte, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 met badcel, alsmede in de kelderverdieping de kelder waarvan het nummer overeenstemt met die van het appartement.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

1) 235/10.000sten in de algemene gemene delen.

2) 235/9.638sten in de gemene delen B.

Elk der appartementen A en F op de 5° verdieping begrijpt :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hall met vestiaire, afzonderlijke w.c., living, keuken met dienstruimte, terras palend aan living en keuken, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 met badcel, slaapkamer 3 met lavabo en terras, alsmede in de kelderverdieping de kelder waarvan het nummer overeenstemt met die van het appartement.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

1) 310/10.000sten in de algemene gemene delen.

2) 310/9.638sten in de gemene delen B.

Elk der appartementen B-C-D en E op de 5° verdieping, begrijpt :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hall met vestiaire, afzonderlijke w.c., living, keuken met dienstruimte, terras palend aan living en keuken, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 met badcel, alsmede in de kelderverdieping de kelder waarvan het nummer overeenstemt met die van het appartement.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

1) 235/10.000sten in de algemene gemene delen.

2) 235/9.638sten in de gemene delen B.

II) Garagecomplex fase 1.

Elk der 12 afzonderlijke garageboksen genummerd 18-19-22-23-24-25-26-27-28-29-32 en 33, begrijpt :

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke ruimte binnen de garageboks en de garagepoort.
- b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :
  - 1) 14/10.000sten in de algemene gemene delen.
  - 2) 14/212sten in de gemene delen C.

Elk der 4 overdekte autostaanplaatsen genummerd 20-21-30 en 31, begrijpt :

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke staanplaatsruimte.
- b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :
  - 1) 11/10.000sten in de algemene gemene delen.
  - 2) 11/212sten in de gemene delen C.

III) Open autostaanplaatsen.

Elk der 15 afzonderlijke open autostaanplaatsen genummerd 16-17 en 67 tot en met 79 begrijpt :

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke staanplaatsruimte en de betegeling.
- b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :
  - 10/10.000sten in de algemene gemene delen.



"De parvulus" geheeft aan een akte verleden naar Andanis  
Christian Schuckmans te Turnhout op twee april megen-  
kenkondeerd mesenregerstij

Geboekt ..... blad ..... verzending  
te Turnhout reg. l de ..... 09 APR. 1996 .....  
boek ..... 1.1.5 ..... folio ..... 7.7 vak ..... 2 .....  
ontvangen duizend frank.  
R : 1000 F

4

De Ontvanger, au  
  
**Lou Dams**  
Verificateur