

R E S I D E N T I E _ E U R O P A :

REGLEMENT VAN MEDEIGENDOM.
HOOFDSTUK EEN.

Aanduiding en splitsing van de gebouwen.

Artikel 1.01.- Aanduiding van de gebouwen.

A. Het op te richten gebouw is gelegen te Kessel-Lo, Tiense Vest, alwaar thans twee woonhuizen staan, dragende de huisnummers 61 en 63.

B. Achter de thans bestaande woonhuizen, is een gebouw gelegen, Groenstraat 25, te Kessel-Lo, bestaande uit : kelderverdieping, gelijkvloers en eerste verdieping, hetwelk zal blijven bestaan en geplaatst worden onder het stelsel van de horizontale eigendom.

Het geheel is thans gekadastreerd onder de sectie E, nummers 292/B/2, 294/Q/4 en 292/O/4, voor een oppervlakte van elf aren.

Artikel 1.02.- Beschrijvende opgave van splitsing der gebouwen.

Het op te richten gebouw en de bestaande achterbouw zijn gesplitst in zestig kavels, die samengesteld zijn als volgt :

A. Woonappartementen :

In totaal zesentwintig woonappartementen, afgebeeld op hiervoor genoemde en bijgevoegde plan nummer drie.

Bestaande uit zeven appartementen met drie slaapkamers, zeven appartementen met twee slaapkamers en twaalf studio's.

Deze woonappartementen zijn als volgt genummerd :

De appartementen gelegen links aan de voorgevel van het flatgebouw, vanop de Tiense Vest gezien, zijn genummerd 1 L tot en met 7 L.

De appartementen gelegen rechts aan de voorgevel van het flatgebouw, vanop de Tiense Vest gezien, zijn genummerd 1 R tot en met 7 R.

De cijfers telkens overeenstemmende met de overeenkomende verdieping.

De studio's gelegen tussen de appartementen genummerd enerzijds 1 L tot en met 7 L en anderzijds 1 R tot en met 7 R, dragende de nummers 1 S tot en met 7 S, de cijfers telkens overeenstemmende met de overeenkomende verdieping.

De vijf studio's gelegen op de achtste of dakverdieping dragen de nummers 8/1 tot en met 8/5, zoals ze genummerd zijn op bijgevoegd plan nummer drie b; de studio links vooraan dragende het nummer 8/1, midden vooraan 8/2, rechts vooraan 8/3, links achteraan 8/4 en rechts achteraan 8/5, het alles vanop de Tiense Vest gezien.

26
14
1
15
3
59

De appartementen 1 L tot en met 7 L zijn allen identisch en als volgt samengesteld : daghall, sas, berging, vestiaire, woonkamer met terras, keuken, W.C., nachthall, badkamer, drie slaapkamers, waarvan één met terras, en negenendertig duizendsten in de gemeenschappelijke delen :

39/1.000 l

$B + 1 D + 4 = 44$

De appartementen 1 R tot en met 7 R zijn allen identisch en als volgt samengesteld : daghall, W.C., keuken, woonkamer met terras, nachthall, berging, badkamer, twee slaapkamers, waarvan één met terras, en eenendertig duizendsten in de gemeenschappelijke delen :

31/1.000 l

$B + 1 D + 4 = 36$

De studio's 1 S tot en met 7 S zijn allen identisch en als volgt samengesteld : inkom, badkamer met W.C., woonkamer met kooknis en negen duizendsten in de gemeenschappelijke delen :

9/1.000 l

De vijf studio's gelegen op de achtste of dakverdieping zijn samengesteld als volgt : inkom, badkamer met W.C., woonkamer met kooknis en dakterras.

En, voor wat betreft de studio's 8/1 en 8/3, veertien duizendsten in de gemeenschappelijke delen :

14/1.000 l

En, voor wat betreft de studio's 8/2, 8/4 en 8/5, zestien duizendsten in de gemeenschappelijke delen :

16/1.000 l

B. Kelders :

In totaal veertien kavels van kelders, afgebeeld op het hiervoren genoemd en bijgevoegd plan nummer een.

Genummerd als volgt van één tot en met veertien, beginnende links vooraan tot achteraan en vervolgens rechts vooraan tot aan de inkom.

En elk één duizendste in de gemeenschappelijke delen :

1/1.000

C. Kantoorruimte op gelijkvloers :

Eén kavel, afgebeeld op het hiervoren genoemde en bijgevoegde plan nummer twee en bestaande uit : ingang, hall, ontvangst, bureau aan straatkant, archiefkamer, administratie- en directiekantoor, tekenburo, hall met uitgang op binnenkoer, twee vestiaires en twee W.C.

En zesenzeventig duizendsten in de gemeenschappelijke delen :

76/1.000

D. Bestaande achterbouw, bestemd voor autoparking en werkplaats :

In totaal vijftien kavels van parking en drie kavels "werkplaats", afgebeeld op het hiervoren genoemde plan zes, als volgt :

81 - 86 - 86

3.

60 -
21 -
86 -
86 -

253

193
50

253

1. Kelderverdieping, bestaande uit vijftien kavels van autoparking, genummerd van één tot en met vijftien. En ieder vier duizendsten in de gemeenschappelijke delen :

4/1.000

En achteraan links, palende aan de Groenstraat : een werkplaats.

Met eenentwintig duizendsten in de gemeenschappelijke delen :

21/1.000

2. Op de benedenverdieping en eerste verdieping telkens een werkplaats.

Met ieder zesentachtig duizendsten in de gemeenschappelijke delen :

86/1.000

Zodat de bestaande werkplaats in totaal tweehonderd drieënvijftig duizendsten in de gemeenschappelijke delen bezit.

E. Twee lokalen, gelegen respectievelijk rechts voor- en rechts achteraan in de kelderverdieping, aangeduid op het plan één, hiervoren vermeld, met de letters A en B samen vormend één kavel.

En achtentwintig duizendsten in de gemeenschappelijke delen,

28/1.000

Artikel 1.03.-

De gebouwen omvatten de hierna te noemen gemeenschappelijke ruimten :

A. In het op te richten flatgebouw :

1. Kelderverdieping :

- de trapplaats
- de hall
- de gang tussen de kelders
- twee bergingen vuilnis
- de berging onderhoud
- de berging voor tellers
- de elektrische kabine
- 2. Benedenverdieping :
- de inkomhall
- de hall
- de berging kinderwagens
- de trapplaats
- de vuilnisruimte
- de berging naast de lift
- de berging voor watermeters
- de fietsenstelplaats
- de doorgang naar autoparking
- de binnenkoer

3. Op alle niveaus: kelder, gelijkvloers, verdiepingen en dakverdieping : de trapplaats, de hall en de lift.

B. In de bestaande "werkplaatsen" :

De inrit en doorgang naar de parkingplaatsen.

46 etel.
46 etel.
34 etel.
33

219
34

253 gem. d.

Artikel 1.04.- Plans.

Het perceel waarop enerzijds de gebouwen werden opgericht en anderzijds behouden blijven, heeft een oppervlakte van elf aren, luidens de kadastrale gegevens.

Het flatgebouw en de bestaande werkplaats zijn uitgelegd in zeven plans genummerd een, twee, drie, drie b, vier, vijf en zes, opgemaakt door de heer René Feyfer, architect te Leuven op vijf maart negentienhonderd zeventig, behoudens het laatste (nummer zes) gedagtekend van tweeëntwintig mei negentienhonderd zeventig.

Bedoelde plans zijn aan de akte gehecht, waaraan onderhavig reglement van medeëigendom is gehecht, en werden ondertekend door alle partijen.

Artikel 1.05. - Zakenrechtelijk statuut.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van het onderhavige reglement, wordt het gebouw beheerst door de beschikkingen van artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis, paragrafen negen tot elf, van het Burgerlijk Wetboek betreffende de horizontale eigendom.

De kavels waaruit het gebouw samengesteld is, zijn vatbaar voor alleeneigendom.

In ieder kavel is begrepen, als bijzaak, een onverdeeld aandeel van de delen van het gebouw bestemd tot het gemeenschappelijk gebruik, voorwerp van medeëigendom.

Overeenkomstig de wet, zijn de gemeenschappelijke delen niet vatbaar voor verdeling. Zij kunnen niet vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het erf waartoe zij behoren.

HOOFDSTUK TWEE.

Gedeelten in privé-eigendom en gedeelten in gemeenschap.

SECTIE I. - GEDEELTEN IN PRIVE EIGENDOM.

Artikel 2.01. - Beginsel.

Worden onderworpen aan het individuele eigendomsrecht, de gedeelten van het gebouw die voor het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

Artikel 2.02. - Privé-delen.

Zijn privatief, namelijk de hieronder opgesomde zaken :

Paragraaf één. De elementen waaruit de kavels en hun privatief toebehoren samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, onder meer :

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten;
- de bekleding der muren en de plafonering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk; de luiken
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bekleding der terrassen en balkons.

en zonne-
blinden;

-de portaaldeuren, de deuren binnen de kavel, de deuren binnen de privé-ruimten in de kelderverdieping en op de vliering;

- schrijnwerkerij en het ijzerwerk;
- sanitaire installaties;
- de apparaten van parlofoon en van deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;

Paragraaf twee. Het toebehoren dienende tot gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindende, namelijk :

- de installaties van parlofoon en deuropener;
 - de bellen aan de ingang deur van de appartementen;
 - de brievenbussen in de gemeenschappelijke hal,
- behalve de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

SECTIE II. - GEDEELTEN IN GEMEENSCHAP.

Artikel 2.03. - Beginsel.

Zijn gemeenschappelijk de delen van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van de verschillende of van bepaalde erven.

Artikel 2.04. - Gemeenschappelijke delen.

Zijn gemeenschappelijk, onder meer de hieronder opgesomde zaken :

Paragraaf één. Zaken in algemene onverdeeldheid tussen al de eigenaars, zonder onderscheid, zoals :

- het bebouwd en het open terrein; de grondvesten en de zware muren; het betonnen geraamte van het gebouw en het ruw metselwerk;
- de kelderverdieping buiten de privé-kelders en de ruimten beschreven onder letter E van artikel 1.02
- debekleding en de versiering van de gevels; de ruwbouw van de balkons en terrassen evenals de borstweringen; de leuning en het traliewerk;
- de schoorsteenpijpen;
- de gewelven;
- het dak met zijn bekleding en de afvoerbuizen;
- het buizenet der riolering en de putten;
- de leidingen van water, gas, electriciteit tot aan de verschillende gemeenschappelijke meters; deze voor de telefoon, radiotelefoon, radiodistributie, televisie, hetzij ten gemeenschappelijk gebruik, hetzij ten uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen en die zich buiten de kavels bevinden die zij bedienen;
- de parlofoon, de deuropener, de bellen aan de hoofdingang deur, voor de elementen ervan die tot gemeenschappelijk gebruik dienen;
- in het algemeen al de delen van het flatgebouw die ten gebruike van al de erven zijn.

In voornoemde zaken zijn de eigenaars gerechtigd in de verhouding die in artikel 1.02 is aangegeven.

Paragraaf twee. Zaken in particuliere onverdeeldheid tussen verschillende eigenaars :

- het trappenhuis, de lift en de liftschacht met toebehoren die uitsluitend de woonappartementen bedienen;
- de radio- en televisieantenne.

In voornoemde zaken zijn de eigenaars van de woonappartementen gerechtigd in de verhouding die in artikel 1.02 is aangegeven.

Paragraaf drie. Gemeenschappelijke elementen tussen twee erven :

De muren die twee kavels scheiden, voor zover ze niet bijdragen tot de stevigheid van het gebouw.

Paragraaf vier. De aandelen van gemeenschap vastgesteld in artikel 1.02 zijn definitief bepaald naar de oorspronkelijke waarde van de kavels waarop zij betrekking hebben.

Wijziging hiervan is niet toegelaten, onder voorbehoud van wat is bedongen in artikel 7.07.

Artikel 2.05. - Nihil.

HOOFDSTUK DRIE.

Rechten en verplichtingen betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke zaken.

SECTIE I. - PRIVATIEVE ZAKEN.

Artikel 3.01. - Beginselen.

De eigenaars zijn gerechtigd in beschikking en genot van hun onderscheidene kavels binnen de door de wet en het huidig reglement gevestigde grenzen.

Artikel 3.02. - Onderverdeling van kavel.

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

Het verbod van afstand geldt niet voor de parkeerplaatsen, de kelders, welke vrij onder medeëigenaren afgestaan kunnen worden.

Artikel 3.03. - Samenvoeging.

Samenvoeging van twee of meerdere kavels toebehorende aan eenzelfde eigenaar is toegelaten, mits naleving van het in artikel 3.05 bepaalde.

Artikel 3.04. - Privatieve elementen die de gemeenschap aangaan.

Paragraaf één. De eigenaars zijn niet bevoegd om aan privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de openbare weg of van uit de gemeenschappelijke ruimte, enige verandering aan te brengen. Hierbij worden onder meer bedoeld : de ramen van de vensters, de vensterruiten aan de voorgevel, de portaaldeuren die toegang verlenen tot de kavels over het gemeenschappelijke trappenhuis en de gemeenschappelijke gangen.

Paragraaf twee. De onderhoudswerkzaamheden betreffende de door paragrafen één en twee vermelde elementen, geschieden overeenkomstig de beschikkingen van artikel 3.05.

Paragraaf drie. De naam- en beroepplaten van de huisgenoten, aangebracht op de deuren die tot de kavels toegang verlenen, dienen aan de voorschriften van de algemene vergadering te beantwoorden.

Paragraaf vier. Aan de vensters van de voorgevels mogen enkel gordijnen aangebracht worden waarvan het model en het type door de algemene vergadering goedgekeurd werden.

Artikel 3.05. - Werken aan de privé-delen.

Paragraaf één. De eigenaars zijn niet bevoegd, hetzij binnen hun kavels of toebehoren, hetzij aan privaatieve hulpzaken, werken uit te voeren die de hechtheid of het esthetisch uiterlijk van het gebouw betreffen, zonder de beheerder hiervan kennis te geven en hem de desbetreffende plans voor te leggen.

Het advies van de architect van het gebouw dient onverwijld door de beheerder ingewonnen te worden.

De raad van beheer mag de uitvoering van de werken aan het toezicht van voornoemde architect onderwerpen wiens honoraria voor rekening zijn van de belanghebbende eigenaar.

Op de eigenaar blijft de verantwoordelijkheid rusten, voor de schade die uit de uitvoering der werken kan voortvloeien.

Tot de uitvoering van de werken mag niet worden overgegaan vóór het uitbrengen van het advies van de architect, of ten minste vóór een termijn van veertien dagen te rekenen van de dag van voorlegging der plans aan de beheerder.

Paragraaf twee. Wanneer de privé- of de gemeenschappelijke zaken aan schade worden blootgesteld die uit het niet onderhouden van een kavel vloeit, is de beheerder gerechtigd om, op kosten van de nalatige eigenaar, ambtshalve tot de dringende herstellingen in bedoelde kavel te doen overgaan.

De werken worden toevertrouwd aan de door de vergadering gekozen ondernemers, bedoeld bij artikel 3.13.

Artikel 3.06. - Verhuring.

Paragraaf één. Verhuring van de woonappartementen kan enkel ten voordele van eerbare en solvabele personen geschieden. Dit geldt eveneens in geval van onderhuur of afstand van huur.

Paragraaf twee. Kavels mogen niet stuksgewijs worden verhuurd.

Paragraaf drie. De letterlijke tekst van artikel 3.06 tot en met 3.10 dient in alle huurcontracten van kavels opgenomen, of er aangehecht te worden.

Aan de huurders van kavels moet de naleving worden opgelegd van bedoelde artikels en van de desbetreffende wijzigingen, benevens de voorschriften en besluiten van de algemene vergadering, wanneer deze de huurders aanbelangen.

De bij geschrift gesloten huurovereenkomst dient te worden opgemaakt naar een door de beheerder ter beschikking gestelde model.

Paragraaf vier. De eigenaars verbinden zich de huurders de verplichting op te leggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid jegens de huisgenoten en de burens, voldoende te verzekeren.

Paragraaf vijf. Aan de beheerder dient door de eigenaar een afschrift van het huurcontract te worden verstrekt.

Bij mondelinge overeenkomst, behoeft de eigenaar het bewijs te leveren dat aan het voorschrift van paragraaf drie werd voldaan.

Paragraaf zes. Volmacht wordt hierbij door de eigenaars verleend aan de beheerder om de huurders in kennis te stellen van de wijzigingen van onderhavig reglement, verder van de voorschriften en besluiten van de algemene vergadering die hen aanbelangen.

Paragraaf zeven. Bij overtredingen door een gebruiker van een beschikking van het charter van het gebouw, kan de eigenaar, na een tweede verwittiging van de beheerder, gedwongen worden de verbreking van de huurovereenkomst te vervolgen.

Artikel 3.07. - Wijze van gebruik.

Nochtans mogende gelijkvloerse verdieping alsmede de achtergelegen werkplaatsen steeds gebruikt worden voor de uitoefening van een beroep.

Artikel 3.08. - Veiligheid.

Gas, electriciteit- en waterleidingen dienen aan de normen te beantwoorden opgelegd door de desbetreffende instellingen.

Artikel 3.09. - Rust.

Nochtans zullen in de gelijkvloerse verdieping alsmede in de achtergelegen werkplaatsen de nodige apparaten mogen gebruikt worden, om de uitoefening van het beroep van de eigenaar of gebruiker ervan mogelijk te maken.

Artikel 3.10. - Vrije toegang tot de private ruimten.

Met het oog op het toezicht op de gemene zaken en op de uitvoering van de beschikkingen strekkende tot het algemeen belang, wordt hierbij door de eigenaars aan de beheerder bestendige vrije toegang verleend tot hun al dan niet bewoonde privé-ruimten.

Hetzelfde recht wordt aan de architect en ondernemers van het gebouw gegeven, benevens aan allen die noodzakelijke herstellingen en werken in het perceel verrichten.

SECTIE II. - GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Artikel 3.11. - Beginselen.

Aan de gemeenschappelijke zaken mag op generlei wijze door een huisgenoot geraakt worden, buiten hetgeen in dit reglement hieromtrent is voorzien.

Ieder der eigenaren mag van het gemeenschappelijk goed volgens zijn bestemming gebruik maken, mits geen hinder wordt toegebracht aan de rechten van zijn huisgenoten.

Druisen tegen voormelde beginselen in, alle daden waardoor gemeenschappelijke ruimten door toedoen van een eigenaar belemmerd worden (onnodig verblijf van voorwerpen en tuigen, uitvoering van huishoudelijke werken).

In de mate dat het de bewoners van het gebouw kan hinderen, worden de uitvoering der huishoudelijke werken, de bestellingen van leveranciers en andere ten behoeve van de eigenaars noodzakelijke bedrijvigheden, onderworpen aan de regelingen vervat in het huishoudelijk reglement.

Artikel 3.12. - Veranderingen aan de gemeenschappelijke zaak.

Bij afwijking van hetgeen in het vorig artikel wordt bedoeld, zijn de eigenaren bevoegd om, onder hun verantwoordelijkheid, omtrent de gemeenschappelijke elementen die zich binnen hun respectieve kavels bevinden, zodanige schikkingen te nemen die slechts als gewone veranderingen kunnen gelden.

Artikel 3.13. - Onderhouds- en herstellingswerkzaamheden.

Paragraaf één. Het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke delen benevens van de in artikel 3.04, ~~de~~ paragrafen één en twee, bedoelde privé-elementen, worden door de zorgen van de gemeenschap uitgevoerd, onder toezicht van de beheerder.

Paragraaf twee. Bij de eerste te houden algemene vergadering, worden door de eigenaren gekozen in aanwezigheid van de architecten van het gebouw, ~~de~~ verschillende vaklieden waarop, zo nodig, een beroep wordt gedaan.

Paragraaf drie. De door de uitvoering van de bovenvermelde werken toegebrachte stoornis, wordt zonder vergoeding door ieder eigenaar gedoogd, mits de werken rechtsgeldig door de algemene vergadering worden beslist.

Artikel 3.14. - Uiterlijk van het gebouw.

Paragraaf één. Het aanbrenge van berichten van verkoop of verhuring van de onderscheidene kavels, behoeft te geschieden in overeenstemming met de beslissingen van de algemene vergadering. Door deze worden bepaald de plaats waar de berichten dienen aangebracht, hun model en maximum grootte.

Paragraaf twee. In de gemeenschappelijke hal, moeten gemeenschappelijke panelen geplaatst worden dienende voor de het aanbrenge van de respectieve naamborden van de huisgenoten. De naamborden mogen enkel de naam, het beroep, de etage, de ontvangdagen en -uren vermelden.

Naam worden moeten eveneens geplaatst worden in de liftkooi.

Het model dezer borden wordt door de algemene vergadering bepaald.

Paragraaf drie. De algemene vergadering der eigenaren mag zich niet verzetten tegen het aanbrengen van een centrale televisieantenne waar ieder eigenaar, op zijn kosten, zich op kan aansluiten.

Artikel 3.15. - Schade door de eigenaren veroorzaakt.

Indien schade aan de persoon of aan de zaak van een eigenaar toegebracht wordt door een door de gemeenschap aangestelde persoon, of door een gemeenschappelijke zaak, valt de herstelling van de schade ten laste van de eigenaars, met inbegrip van het slachtoffer, ieder naar verhouding van zijn bijdrage in de gemeenschappelijke lasten.

Artikel 3.16. - Verhaal tussen eigenaren.

Verhaal in rechte is aan de algemene vergadering voorbehouden.

a) om een eigenaar tot naleving van het charter van het gebouw te dwingen;

b) om een einde te stellen aan de stoornis door een eigenaar gepleegd, welke niet als een overtreding van de gemeenschappelijke overeenkomsten kan gelden.

In bovengenoemde gevallen, is de eigenaar gerechtigd om afzonderlijk op te treden, mocht de algemene vergadering verzuimen de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen van de klacht die hij aan de beheerder bij ter post aangetekende brief heeft toegelaten.

HOOFDSTUK VIER.

Gemeenschappelijke lasten en inkomsten.

SECTIE I. - LASTEN.

Artikel 4.01. - Opsomming der lasten.

Tot de gemeenschappelijke schulden, kosten en lasten worden gerekend onder meer die, welke gemaakt zijn :

a) in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, de administratie der gemeenschappelijke zaken; het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd wegens een fout; de assurantie-premies in verband met de gemene zaken of met de burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaren, 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 eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd;

b) om een schade te herstellen aan de persoon of aan de zaak van een huisgenoot toegebracht door een door de gemeenschap aangestelde persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

In deze schulden, kosten en lasten dient door de eigenaren te worden bijgedragen in de hierna bepaalde verhoudingen.

Artikel 4.02 - Verdeling van de lasten van de algemene onverdeeldeheid.

Behoudens het in de volgende artikels bepaalde, dient in de schulden, kosten en lasten van de gemeenschappelijke delen door alle eigenaren te worden bijgedragen naar verhouding van hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke zaken, zoals vastgesteld in artikel 1.02.

Artikel 4.03. - Lasten van de particuliere onverdeeldeheden

Tot de schulden, kosten en lasten van de particuliere onverdeeldeheden worden respectievelijk gerekend die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling en de vernieuwing :

- a) van de liftinstallatie;
- b) van de radio- en televisieantenne ~~1~~ 1

In deze schulden, kosten en lasten dient door de belanghebbende eigenaren te worden bijgedragen in de verhouding aangeduid door artikel 1.02.

Artikel 4.04. - Verdeling van de particuliere lasten.

Paragraaf één. Het onderhoud van de lift, de trappen en het trappenhuis rust uitsluitend op de eigenaars van de woonappartementen (étages) naar verhouding van hun respectieve aandelen der gemeenschappelijke zaken, zoals aangeduid in artikel 1.02.

Paragraaf twee.- In de lasten met betrekking tot de centrale antennes dragen de aangesloten eigenaars bij naar verhouding van hun respectieve aandelen der gemene zaken, zoals aangeduid in artikel 1.02.

Artikel 4.05. - Nihil.

Artikel 4.06. - Voldoening der gemeenschappelijke lasten.

Ter bestrijding van de gewone uitgaven, is de beheerder gemachtigd een voorschot van de eigenaars te vorderen waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Driemaandelijks wordt de rekening van de gewone uitgaven opgemaakt en ieder eigenaar verzocht zijn aandeel hiervan te voldoen, binnen de veertien dagen van het toezenden van de rekening.

In geen geval mogen de door de eigenaars gestorte voorschotten in aanmerking komen ter voldoening van de particuliere rekeningen. Aanpassing van de provisie is steeds mogelijk.

De betaling der particuliere rekeningen heeft de goedkeuring hiervan niet voor gevolg. Hierover beslist eigenaarsmachtig de algemene vergadering.

Artikel 4.07. - Onverdeeldheid, vruchtgebruik van kavel.

Indien een kavel in onverdeeldheid is tussen meerdere eigenaars, of het voorwerp is van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de onverdeelde eigenaars of houders van reële rechten op de kavel hoofdelijk, ondeelbaar en zonder voorrecht van uitwinning, aansprakelijk voor alle sommen die met betrekking op de kavel verschuldigd zijn ten voordele van de gemeenschap van eigenaren.

Artikel 4.08. - Overdracht van kavels.

Paragraaf één. Van iedere overdracht van kavel wegens overlijden, moet door de verkrijgers, binnen de twee maand van het overlijden, kennis worden gegeven aan de beheerder, door middel van een door de notaris-vereffenaar afgeleverd attest. Houdt de onverdeeldheid van de kavel op te bestaan ingevolge verdeling, afstand of licitatie, dient, binnen de maand, de beheerder in kennis hiervan te worden gesteld bij wege van een door de notaris-vereffenaar opgestelde verklaring, inhoudende de naam, voornamen, beroep en domicilie van de nieuwe eigenaar, datums van overdracht en van ingetreding.

Voorgaande beschikking is van toepassing bij overdracht wegens een particulier legaat.

Paragraaf twee. Bij overdracht van een kavel onder de levenden, ten bezwarende titel of om niet, is de verkrijger aansprakelijk jegens de gemeenschap, voor de voldoening van alle vóór of na de overdracht vervallen schulden, zelfs indien de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering is geschied.

Dit geldt ook indien het gaat om leveringen of werken die hebben plaatsgehad vóór de overdracht.

De vroegere eigenaar blijft aansprakelijk voor alle voorafgaandelijk aan de overdracht bestaande schulden. Teruggave van sommen die hij ten welke titel het ook zij aan de gemeenschap heeft betaald, mag door hem niet worden geëist behoudens het voorschot ter bestrijding van de gewone uitgaven.

Paragraaf drie. Iedere overdracht dient, binnen de veertien dagen bij ter post aangetekende brief, door de nieuwe eigenaar aan de beheerder betekend te worden.

De beheerder is er toe gehouden, binnen de maand, aan de nieuwe eigenaar bekend te maken het bedrag der schulden die de vorige eigenaar in gebreke is aan de gemeenschap te voldoen.

De rechtsgeldige bekendmaking door de zaakvoerder brengt voor gevolg mede dat de nieuwe eigenaar jegens de gemeenschap aansprakelijk wordt voor het door de vorige eigenaar verschuldigde achterstallige.

Van bedoelde aansprakelijkheid is hij echter ontslagen, bij gebrek aan rechtsgeldige bekendmaking door de beheerder.

Bij gebrek aan de notificatie door de verkrijger, zijn de vroegere en de nieuwe eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de voldoening van alle vóór de overdracht vervallen schulden.

Artikel 4.09. - Dwangmiddelen.

Paragraaf één. Indien de eigenaren meer dan veertien dagen na de toezending door de beheerder van een waarschuwing bij een ter post of per bode aangetekende brief, in gebreke blijven de voorschotbijdragen of de aandelen in de gemeenschappelijke schulden te voldoen, is de beheerder bevoegd tot de hierna te noemen dwangmiddelen over te gaan.

Voor het uitvoeren van dwangmiddelen, moet de beheerder door de raad van beheer of door de voorzitter van de vergadering, gemachtigd zijn. Ten aanzien van de rechtbanken en de derden, behoeft echter van deze machtiging geen bewijs te worden geleverd.

Paragraaf twee. Ter invordering van de gemeenschappelijke schulden, beschikt de beheerder over de volgende middelen :

a) de water-, electriciteit- en eventueel verwarmingsleveringen ten behoeve van de nalatige eigenaar, stop te zetten.

b) de nalatige eigenaar te dagvaarden;

c) ten gepaste bedrage, alle aan de nalatige eigenaar toekomende huurprijzen zelf te ontvangen. Te dien einde, worden hiërby door de eigenaren de hun gebeurlijk toekomende huurprijzen, onherroepelijk aan de beheerder gedelegeerd, voor het geval zij in gebreke zouden verkeren.

Ten aanzien van de nalatige eigenaar, geldt de kwitantie door de beheerder aan de huurder verleend.

d) de schuld van de nalatige eigenaar pondspondsgewijs van die eigenaars te vorderen op dewelken de verplichting rust een uit dezelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen.

Paragraaf drie. Over al de door de beheerder ten voordele van de gemeenschap gevorderde bedragen, is, van rechtswege, een rente verschuldigd van zeven procent per jaar, vrij van alle hoegenaamde taxes en afhoudingen, te rekenen van de dag van toezending van de in paragraaf één bedoelde aange-tekende brief.

Paragraaf vier. Bij wijze van voorafbepaalde schadevergoeding, zijn de nalatige eigenaars verplicht aan de gemeenschap te voldoen een som gelijk aan de kosten door de gemeenschap betaald voor juridische bijstand, onverminderd alle te hunnen laste uitgesproken veroordelingen.

gas,

Artikel 4.10. - Verhuring.

Paragraaf één. Rechtsbetrekkingen bestaan enkel tussen de beheerder en de eigenaren.

Het staat echter de eigenaren vrij de beheerder te machtigen rechtstreeks van hun respectieve huurders te vorderen het aandeel van al of een deel van de gemeenschappelijke schulden die, luidens de huurcontracten, voor rekening zijn van de huurders.

Met het oog hierop, worden de door de beheerder afgesloten rekeningen, in twee delen gesplitst, en wel :

a) de uitgaven voor grove herstellingswerken en deze van onroerende aard.

b) de uitgaven voor gebruik en beheer benevens deze voor onderhoud die vergelijkbaar zijn met huuruitgaven.

Uit onderhavige beschikking kan generlei recht ten voordele van de huurders tot stand komen en de eigenaren worden hierdoor evenmin van hun verplichting ontslagen om in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.

Paragraaf twee. Behoudens tegenstrijdig beding, behoren de hierna te noemen verzekeringspremies tot de schulden die voor rekening komen van de huurder :

a) de extra-premie door de verzekeraar geëist hoofdens de verzaking aan zijn verhaal tegen de huurder (art. 1732-1735 van het B.W.);

b) de eventuele extra-premie door de verzekeraar geëist hoofdens de assurantie tegen het verhaal der bureu in hoofde van de gebruikers,

c) de extra-premie voor de verzekering tegen het gevaar van waterschade (dekking van de voorwerpen toebehorende aan de huurder of van zijn burgerlijke aansprakelijkheid).

SECTIE II. - GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN.Artikel 4.11. - Beginsel.

In de gemeenschappelijke baten van de verschillende onverdeeldheden, deelt ieder belanghebbende eigenaar naar verhouding van zijn aandeel in de desbetreffende onverdeeldheid.

Aan de beheerder wordt mandaat verleend tot inning dezer baten. Hij geeft er rechtsgeldig kwitantie over.

HOOFDSTUK VIJF.Verzekeringen.SECTIE I. - ALGEMENE BEGRIPPEN.Artikel 5.01. - Beginselen.

De verzekering kan t + voorwerp hebben :

a) het gebouw, benevens de voorwerpen daerter ondengebracht worden;

b) de burgerlijke verantwoordelijkheid die uit verschillende oorzaken op de eigenaren kan rusten.

Artikel 5.02. - Gedekte gevaren. Verzekerde belangen.

De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren belangen en verder, de bedragen voor dewelke zij dienen verzekerd te zijn.

Buiten de in secties twee en drie te noemen verzekeringen die verplicht dienen te worden gesloten, is de vergadering bevoegd tot het aangaan van andere door haar te bepalen verzekeringen.

Artikel 5.03. - Vertegenwoordiging van de eigenaars.

Ten opzichte van de verzekeraars, vertegenwoordigt de beheerder van rechtswege de eigenaars. Te dien einde, behoeft hij van geen voorafgaandelijke beslissing van de vergadering, blijk te geven.

De beheerder sluit de verzekeringsovereenkomsten, betaalt de premies, int de schadepeningen ten name van de gezamenlijke eigenaren en geeft er kwitantie over.

Artikel 5.04. - Betaling der premies. Extra-premies.

De premies betrekking hebbende op de bij vergaderingsbesluiten goedgekeurde verzekeringsovereenkomsten, worden tot de algemene lasten gerekend in dewelke door alle eigenaren dient te worden bijgedragen in de verhouding die in artikel 1.02 is aangegeven, tenzij voor bepaalde premies of delen ervan, het reglement van medeëigendom een andere verdeling over de eigenaren oplegt.

Indien naar aanleiding van het door een huisgenoot uitgeoefend beroep of van om het even welke oorzaak aan dezelfde toe te schrijven, extrapremies of aanvullende premies verschuldigd zijn, blijven deze voor rekening van de belanghebbende eigenaar, behoudens zijn eventueel verhaal tegen de gebruiker.

Artikel 5.05. - Collectieve verzekering.

Dienen bij de verzekeraar gesloten te worden die met de assurantie van het gebouw tegen brand is belast, alle verzekeringen betrekking hebbende op het gebouw door een huisgenoot in de hierna te bepalen voorwaarden aangeaan.

Hetzelfde geldt voor de assurantie die de burgerlijke aansprakelijkheid dekt van een huisgenoot, welke dient onderschreven te worden bij de verzekeraar die bedoeld gevaar dekt.

Bij uitzondering, is de beheerder bevoegd om een eigenaar toe te laten een assurantie met een andere verzekeraar te sluiten, mits deze de verplichting aangaat de beheerder bij een ter post aangetekende brief met een preadvies van veertien dagen, in kennis te stellen van alle oorzaken, vervaldag van het contract inbegrepen, die het verval of de schorsing van het contract tot gevolg mochten hebben. Zelfs in dat geval, kan door de beheerder, op kosten van de belanghebbende, overgegaan worden tot herverzekering door de verzekeraar van de gemeenschap (brand en burgerlijke aansprakelijkheid).

Artikel 5.06. - Polissen.

Ieder eigenaar kan aflevering op zijn kosten eisen van een exemplaar van de gesloten verzekeringsovereenkomsten.

Hetzelfde geldt voor de gebruikers wanneer het assurantie betrefte waarvoor de premies of extra-premies geheel of ten dele te hunnen laste vallen.

Artikel 5.07. - Overschot van schadevergoeding.

Indien na herstel van het beschadigde, een overschot aanwezig blijkt te zijn, komt dit overschot ten goede aan het reservefonds.

SECTIE II. - VERZEKERING VAN HET GEBOUW.

Paragraaf één. Brand en bijkomende gevaren.

Artikel 5.08. - Beginsel.

Tegen gevaren van beschadiging of vernietiging van het perceel door brand, wordt ten name van alle eigenaren een collectieve verzekering gesloten.

Artikel 5.09. - Gemeenschappelijke delen. Privé-delen.

Door de in het vorig artikel bedoelde verzekering worden zo de gemeenschappelijke als de privé-delen gedekt.

De verzekerde bedragen worden desgevallend over de privé-delen verdeeld naar evenredigheid van het aandeel in de gemene zaak verbonden aan de respectieve privé-delen.

Zo er verschillende onverdeelde heden van gemeenschappelijke zaken bestaan (algemene en particuliere), worden voor de onderscheidene onverdeelde heden bepaalde waarden goedgekeurd.

Artikel 5.10. - Bijkomende gevaren.

De schade, door brand veroorzaakt, wordt gelijkgesteld die, welke als een gevolg van ontstane brand wordt aangemerkt, luidens de door de wet en de type-brandpolis van 1957 bedongen voorwaarden, met name :

- kosten van de opruimings- en/of slopingswerken;
- inslag van bliksem;
- ontploffing door gas, damp en andere oorzaken,
- gevaar van electriciteit;
- neerstorting van vliegtuigstellen;
- storm;
- onbruikbaarheid van onroerende goederen,
- bederf of vermindering van het verzekerde door het water of andere middelen tot stuiting of blussing.

Artikel 5.11. - Verhaal der geburen.

De eigenaren en de gebruikers worden tegen het verhaal der geburen gedekt, onverschillig of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijke, in een privé-ruimte of in een ruimte ten gelijk welke titel gebruikt door een eigenaar van kavel of een derde.

Artikel 5.12. - Verzaking aan verhaal tussen eigenaars.

Voor wat hun onderlinge betrekkingen betreft, verzaken uitdrukkelijk de eigenaar aan ieder verhaal tegen een deelgenoot of tegen de gemeenschap, wanneer de schade voortkomt uit brand in een ander deel van het perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk dan wel privé is aangemerkt), of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen.

Artikel 5.13. - Verzaking aan verhaal door de gebruikers.

De eigenaren verplichten zich er voor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels aan alle verhalen verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere huisgenoten, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien bij het vorig artikel.

Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

Indien meer dan drie vierde van een perceel in huur worden gegeven, moeten de eigenaren verzaken aan alle verhaal tegen de gebruikers wegens artikels zeventienhonderd tweeëndertig en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 5.14. - Aanvullende verzekering.

Mocht een eigenaar van oordeel zijn, dat de verzekeringen door de algemene vergadering gesteld, ontoereikend zijn, is hij bevoegd om bij dezelfde verzekeraar een aanvullende verzekering te sluiten, waarvan hij de kosten draagt.

De aanvullende verzekering kan onder meer dekken:

a) extra-verzekerde bedragen, wanneer de eigenaar van oordeel is dat de door de vergadering gestelde bedragen te laag zijn, of wanneer hij verbeteringen aan zijn privé-goed aangebracht heeft;

b) andere niet door de algemene vergadering in aanmerking genomen gevaren.

In die gevallen heeft de eigenaar uitsluitend recht, op de uitkering die wetens de aanvullende assurantie mocht geschieden.

Artikel 5.15. - Uitkering der schadevergoedingen.

De schadepenningen worden door de beheerder ontvangen die er rechtsgeldig kwitantie over verleent, behoudens het recht van de algemene vergadering, instructies aan de beheerder op te leggen voor het storten van de vergoeding in een bepaalde instelling.

Onverminderd het in het volgende hoofdstuk bepaalde, geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de beheerder, onder toezicht van de algemene vergadering.

Indien de schadepenningen niet toereikend zijn voor herstel of herbouw, draagt ieder der eigenaren in het tekort bij naar verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke zaken.

Het vorderen van eenieders aandeel in de kosten van herstel of herbouw geschiedt volgens het voorgeschrevene in de artikels 6.03 en 6.04.

Artikel 5.16. - Privé roerende voorwerpen.

Ieder huisgenoot verzekert op zijn kosten de voorwerpen die zijn privé ruimten stofferen, voor een toereikend bedrag, tegen de gevaren van brand en andere ondergeschikte gevaren vermeld in de artikels 5.08 en 5.10.

Paragraaf twee. Waterschade.

Artikel 5.17. - Beginsel.

Verzekering dient te worden gesloten tegen de schade door water veroorzaakt aan de gemene en privé-delen benevens alle voorwerpen die eigendom zijn van de eigenaren.

Dit contract wordt ten name van de eigenaren onderschreven. Van het voordeel van dit contract mogen de gebruikers, mits een extrapremie, genieten.

SECTIE III. - VERZEKERING VAN DE VERANTWOORDELIJKHEID.

Artikel 5.18. - Beginsel.

Bijaldien de algemene vergadering het wenselijk acht, wordt de burgerlijke verantwoordelijkheid van de eigenaren verzekerd.

In de hierna te noemen gevallen, wordt de verzekering van de verantwoordelijkheid verplicht aangegaan:

a) schade veroorzaakt door de instorting van het gebouw (artikel dertienhonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek), zonder onderscheiding tussen gemeenschappelijke en privé-delen;

b) schade veroorzaakt door de hijstoestellen die in het gebouw worden gebruikt,

c) schade veroorzaakt op basis van artikel dertienhonderd vierentachtig van het Burgerlijk Wetboek ingevolge het door de gemeenschap gebezigde personeel.

De desbetreffende verzekeringspolis dient de volgende clause te voorzien:

Worden als "derden" aangezien, de eigenaren, de gebruikers ten welke titel het ook zij, de beheerder, de huisbewaarder, de personen ten dienste van de gemeenschap of van een huisgenoot.

Artikel 5.19. - Schadegevallen. Vergoedingen.

De schadevergoedingen worden door de beheerder gebruikt tot herstel van de schade geleden door het slachtoffer.

Indien de vergoeding niet toereikend blijkt te zijn, wordt het tekort door de beheerder, bij wege van alle rechtsmiddelen, gevorderd ten laste van de dader van de schade, voorts van hem die burgerlijk aansprakelijk gesteld wordt voor de schade.

HOOFDSTUK ZES.Vernietiging van het gebouw.Artikel 6.01.- Totale en gedeeltelijke vernietiging.

Het perceel kan totaal of gedeeltelijk vernietigd worden.

Voor het beoordelen van de vernietiging komen enkel de gemeenschappelijke delen in aanmerking.

Gedeeltelijk is de vernietiging die de drie vierde van de waarde van het gebouw bereikt, de waarde van de grond niet mede gerekend.

De graad van vernietiging wordt desnoods door een expert, aangeduid door de algemene vergadering, vastgesteld. De expert vergelijkt de waarde van het vernielde en deze van het onbeschadigde.

Artikel 6.01. - Verplichting tot herbouw.

Hoe hoog de graad der vernietiging ook moge wezen, zijn de eigenaren tot herbouw van het perceel verplicht.

De wederopbouw geschiedt op basis van de oorspronkelijke plans, behoudens de eigenaars het anders besluiten mits inachtneming van artikel 7.07.

Artikel 6.03. - Bijdrage in de kosten van herbouw.

In de kosten van het herstel, wordt door de eigenaren bijgedragen, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschap.

De eigenaren verplichten zich hun bijdrage te voldoen, overeenkomstig de door het werkaannemingscontract gestelde voorwaarden.

Achterstallige sommen brengen een intrest op tegen zeven ten honderd. De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van eenieders bijdrage te vorderen, vooraleer tot het uitvoeren der werken over te gaan.

Artikel 6.04. - Dwangmiddelen.

Indien een eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van herbouw te kwijten, kan hij hiertoe door zijn medegerechtigden bij alle rechtsmiddelen gedwongen worden.

Voorts is hij verplicht ten voordele van de eigenaren die het verlangen, afstand te doen van al zijn rechten in het perceel.

Desgevallend wordt de afstandsprijs bepaald door een deskundige daartoe aangesteld door de voorzitter van de rechtbank van de ligging van het goed, op verzoek van de meest gereede partij.

Artikel 6.05.- Besluit van niet-herbouw.

De algemene vergadering der eigenaren kan, mits naleving van de in artikel 7.07 gestelde voorwaarden en binnen een termijn van vier maand na het optreden van het ongeval, besluiten dat er niet tot herbouw wordt overgegaan.

In dat geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en eenieder behoudt zijn privaatieve zaken. De gemeenschappelijke zaken worden geliciteerd overeenkomstig het door de algemene vergadering bepaalde en de behaalde prijs samen met de assurantie-penningen worden over de eigenaars verdeeld naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke zaken.

HOOFDSTUK ZEVEN.

Beheer van de gemeenschap.

SECTIE I.- ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 7.01. - Machten.

Over de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren van het gesplitst gebouw, beslist de algemene vergadering oppermachtig.

Mits zij regelmatig genomen zijn, zijn de besluiten van de algemene vergadering bindend voor de eigenaren met inbegrip van de afwezigen en de tegenstemmers.

Aan de voltallige algemene vergadering nemen alle eigenaren deel.

Aan de particuliere algemene vergaderingen nemen enkel deel de medegerechtigden in de desbetreffende particuliere onverdeelde benevens diegenen die van een gemeenschappelijke zaak alleen gebruik maken en die er de lasten van dragen.

Artikel 7.02. - Statutaire algemene vergadering.

De statutaire algemene vergadering wordt jaarlijks gehouden op de tweede zaterdag van september. Zij komt bijeen te Kessel-Lo.

De oproepingen ter vergadering vinden plaats met een termijn van acht dagen en worden door de beheerder verzonden naar de adressen zoals deze door de eigenaren worden opgegeven.

Indien op de agenda een onderwerp vermeld staat waarover de algemene vergadering uitspraak moet doen met een volstreekte meerderheid, wordt dit onderwerp in de oproeping vermeld en dienen de verzendingen bij ter post of per bode aangetekende brieven te geschieden.

De algemene vergadering beraadslaagt onder meer over de benoemingen, het verslag van de beheerder, de goedkeuring van zijn beheersrekening, de décharge aan de beheerder, de begroting, de verzekeringen, de onderhouds- en herstellingswerken, de verbeteringen, het voeden van het reservefonds, de taak van de huisbewaarder.

Artikel 7.03. - Buitengewone algemene vergaderingen.

Buiten de statutaire algemene vergaderingen, kunnen buitengewone - voltallige of particuliere - algemene vergaderingen, zo dikwijls als nodig geacht, door de zorgen van de beheerder, bijeengeroepen worden.

De oproepingen tot de buitengewone algemene vergadering worden veertien dagen vooraf bij ter post of per besteller aangetekende brief verzonden.

In de oproepingen wordt de agenda medegedeeld.

De buitengewone algemene vergaderingen dienen te worden bijeengeroepen indien respectievelijk tenminste drie eigenaars of één eigenaar zulks verzoeken, naar gelang het om de voltallige of een particuliere vergadering gaat.

Bij het verzoek tot bijeenroeping, zijn de te behandelen onderwerpen nauwkeurig opgegeven.

Indien een door eigenaren verlangde algemene vergadering niet door de beheerder wordt bijeengeroepen binnen een termijn van acht dagen, zijn de verzoekers bevoegd zelf de vergadering geldig bijeen te roepen met inachtneming van de bepalingen van dit reglement.

Artikel 7.04. - Samenstelling van de algemene vergadering.

Paragraaf een. De algemene vergadering is samengesteld uit al de eigenaren van kavels, verder uit hen die op een kavel een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning uitoefenen.

De gerechtigde-rechtspersoon wordt door een speciale gevolmachtigde vertegenwoordigd.

Tot de algemene vergadering dienen al de gerechtigden te worden opgeroepen.

Paragraaf twee. De samenstelling van de algemene vergadering wordt door een presentielijst bewezen, welke bij de aanvang van de zitting getekend wordt door alle gerechtigden.

Paragraaf drie. Door de vergadering wordt uit de eigenaren een voorzitter, twee bijzitters en een secretaris benoemd. De secretaris behoeft echter geen lid te zijn van de vergadering.

Als zodanig kan ook optreden de gevolmachtigde van een eigenaar-rechtspersoon.

De leden van het bureau worden benoemd voor een termijn van drie jaar, met dien verstande dat zij als zodanig uit hun ambt van rechtswege uittreden, zodra zij ophouden onderscheidenlijk eigenaar en gevolmachtigde van een eigenaar-rechtspersoon te zijn.

Artikel 7.05. - Stemmen.

Paragraaf een. Stemgerechtigd zijn alle eigenaars.

Zij zijn gerechtigd een aantal stemmen uit te brengen gelijk aan hun respectieve aandelen in de algemene of particuliere onverdeeldheid, naar de aard van de vergadering.

Paragraaf twee. Indien een recht van kavel aan meerdere personen toekomt, mogen deze hun rechten in de vergadering slechts uitoefenen door middel van één hunner of van een derde daartoe aangewezen.

Bij ontstentenis hiervan, kunnen deze personen enkel de vergadering bijwonen, zonder deelneming in de stemming.

Dezelfde voorzieningen gelden wanneer een kavel het voorwerp is van een recht van vruchtgebruik, van erfpacht, van gebruik of van bewoning.

Artikel 7.06.- Quorum-Meerderheid.

Paragraaf een. Behoudens tegenstrijdige beschikkingen in het onderhavig reglement, kan de vergadering slechts rechtsgeldig beraadslagen mits de aanwezigheid van eigenaren samen gerechtigd in tenminste de helft van de aandelen in de gemene delen.

Paragraaf twee. Wanneer in een vergadering het quorum niet wordt bereikt, wordt een nieuwe vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan veertien en niet later dan dertig dagen na de eerste. In de oproeping tot de nieuwe vergadering wordt mededeling gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in deze paragraaf.

De nieuwe vergadering is bevoegd besluiten over de aanhangige onderwerpen aan te nemen ongeacht het bereikte quorum.

Paragraaf drie. Behoudens afwijkende voorzieningen in dit reglement, worden alle besluiten genomen met de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.

Artikel 7.07. Uitzonderlijke machten.

Met het oog op het gemeenschappelijk belang, is de algemene vergadering bevoegd:

- de gemene zaken te veranderen;
- aan de gemene zaken zodanige verbeteringen of nieuwigheden aan te brengen dat hierdoor het gebruik of het genot vergemakkelijkt, verder de waarde of het inkomen vermeerderd wordt;
- het onderhavig reglement te wijzigen, onder meer de verhouding der respectieve aandelen in de gemeenschap, de verdeling der gemeenschappelijke lasten over de eigenaren;
- de oorspronkelijke plans te wijzigen met het doel het gebouw na vernietiging herop te bouwen.

Tot het aannemen van zulke besluiten, worden vereist een quorum van twee derde der aandelen in de gemeenschappelijke zaken en de viervijfde-meerderheid der stemmen, voorts het waarnemen van het in artikel 7.06 bepaalde.

Artikel 7.08.- Mandaten.

Zijn enkel bevoegd een eigenaar in de algemene vergadering te vertegenwoordigen, een deelgenoot of de echtgenoot van de lastgever, ongeacht of hij eigenaar is dan niet.

Artikel 7.09. - Processen-verbaal.

Van het verhandelde in de vergaderingen worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, notulen gehouden welke opgenomen worden in een speciaal register ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de eigenaren die zulks verlangen.

Aan de processen-verbaal worden de prokuraties gehecht.

Artikel 7.10. - Raadpleging van het charter.

Ieder eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen en in het algemeen van het charter van het gebouw bekomen en afschriften ervan nemen, zonder verplaatsing en in aanwezigheid van de beheerder.

Uittreksels uit die documenten mogen worden afgeleverd tegen de door de algemene vergadering vastgestelde vergoeding. Zij worden door de beheerder getekend en voor echt verklaard.

SECTIE II. - BEHEERDER.

Artikel 7.11. - Benoeming.

Een beheerder, welke niet eigenaar behoeft te zijn, wordt door de algemene vergadering benoemd.

Artikel 7.12. - Taak van de beheerder.

De beheerder draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de algemene vergadering.

Tot zijn taak behoort onder meer:

- a) het onderhoud der gemeenschappelijke delen;
- b) het toezicht op de werking der gemeenschappelijke diensten;
- c) het uitvoeren van de herstellingswerkzaamheden en van de door de algemene vergadering besliste werken, verder het voorschrijven van maatregelen welke als spoedeisend of noodzakelijk kunnen genoemd worden;
- d) het kwijten van de gemeenschappelijke schulden en het innen van de baten van de gemeenschap;
- e) het voorleggen aan ieder belanghebbende van zijn driemaandelijksse particuliere rekening en aan de algemene vergadering van de jaarlijkse algemene rekeningen;
- f) het beheren van het reservefonds;
- g) het bewaren van de documenten en van het charter van het gebouw, het uitreiken van eensluitende afschriften aan wie het behoort;
- h) het onderschrijven uit naam van de eigenaren van alle verzekeringsovereenkomsten voor de gemeenschappelijke rekening volgens de voorschriften van de algemene vergadering;
- i) het onderzoeken van de geschillen met derden of onder eigenaren betreffende de gemeenschappelijke delen, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle vrijwarende maatregelen;
- j) het vertegenwoordigen in rechte van de gezamenlijke eigenaren als aanleggers of als verweerders. Te dien einde wordt door ieder eigenaar, door het toetreden tot dit reglement, onherroepelijk mandaat aan de beheerder verleend.

k) het bekendmaken van de door de algemene vergadering genomen beslissingen, aan de nieuwe eigenaar van een kavel na notificatie van de overdracht ingevolge artikel 4.08.
Artikel 7.13. - Machten van de beheerder.

Mits de beheerder in de grenzen van zijn mandaat handelt, verbindt hij rechtsgeldig de eigenaren, met inbegrip van de afwezigen en van de tegenstemmers.

Artikel 7.14. - Raad van beheer.

Door de algemene vergadering kan speciale machten worden verleend aan een raad van beheer samengesteld uit de voorzitter en de twee bijzitters van de vergadering.

De leden van de raad van beheer vormen een college en kunnen slechts voltallig beraadslagen. De afwezige kan zich door een collega laten vertegenwoordigen.

De besluiten worden bij meerderheid van stemmen genomen.

De raad houdt controle op de beheerder, onderzoekt zijn rekeningen, treft in overleg met hem alle beslissingen in gewichtige aangelegenheden, onder meer de noodzakelijke werken die echter geen spoed eisen.

Bij overlijden, afwezigheid of uittreding van de beheerder, of wanneer hij in gebreke blijft, roept de raad van beheer de algemene vergadering bijeen.

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

HOOFDSTUK ACHT.

Diverse bepalingen.

Artikel 8.01. - Regelingen van zakenrechtelijke of verbintenissenrechtelijke aard.

Paragraaf een. Aan de beschikkingen van onderhavig reglement dient een zakenrechtelijk karakter te worden gegeven. Zij moeten geëerbiedigd worden door alle eigenaren van kavels in het gebouw, door hun erfgenamen en rechthebbenden ten welke titel het ook zij.

Het reglement is voor wijziging vatbaar mits naleving van de regels die voor dat geval worden voorgeschreven.

Tegenstelbaarheid aan de derden van het reglement en diens wijzigingen geschiedt door de overschrijving in de openbare registers.

Paragraaf twee. Aan het onderhavig reglement kunnen ter aanvulling worden gehecht, speciale reglementen, voorschriften en besluiten van de algemene vergadering der eigenaren, zonder zakenrechtelijk karakter, welke niet dienen overgeschreven te worden. Naleving van bedoelde reglementen, voorschriften en besluiten moet opgelegd worden in alle akten waardoor personen de eigendom van een kavel verkrijgen, voorts in alle huurovereenkomsten van kavels.

Dit reglement wordt thans aangevuld met een huishoudelijk reglement en een reglement voor de lift en parking.

Paragraaf drie. Het reglement van medeëigendom, de speciale reglementen, de wijzigingen hiervan, de voorschriften en besluiten van de algemene vergadering der eigenaren, benevens de aan dit reglement gehechte plans, maken het zogenaamde "charter van het gebouw" uit.

Al deze documenten staan met elkaar in verband en dienen als dusdanig uitgelegd te worden.

Artikel 8.02. - Gemeenheid van de zijmuren.

In geval de gemeenheid der zijmuren van het flatgebouw door een aanpalende eigenaar dient te worden overgenomen, blijft de afstandsprijs uitdrukkelijk voorbehouden ten voordele van de oorspronkelijke verkoper van de kavels van dit flatgebouw.

Aan hem wordt uitsluitend het recht toegekend om over te gaan tot het opmeten en het waarderen van de muren, voorts om de afstandsprijs te ontvangen en er kwitantie over te verlenen.

Uit voormeld voorbehoud kan voor de gezegde verkoper hoegenaamd geen verantwoordelijkheid voortvloeien, noch de verplichting om tussen te komen in de kosten van onderhoud, behoud, herstelling of herbouw dezer muren.

Door de eigenaren wordt de verbintenis aangegaan om kosteloos aan de afstanden van gemeenheid mede te werken.

Artikel 8.03. - Geschillen.

Bij geschillen omtrent de uitvoering of de uitlegging van het charter van het gebouw, beslist de rechter van de ligging van het goed.

Artikel 8.04. - Kosten.

In de kosten van dit reglement, van de aanvullende reglementen en van de plans, dragen de eigenaren bij naar evenredigheid van hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 8.05. - Woonplaats.

Tenzij een eigenaar woonplaats in het rechterlijk arrondissement van de ligging van het goed heeft gekozen en dit aan de zaakvoerder heeft betekend, worden de eigenaars geacht woonplaats te hebben gekozen in het flatgebouw.

Getekend "ne varietur" door de verschijners en ons notaris en gehecht aan een basisakte verleden voor Meester Joseph Mellaerts, notaris te Heverlee, de

SPECIALE REGLEMENTEN.INHOUDSOPGAVE.I. ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 1.01.- Gezag der speciale reglementen.

II. HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

Artikel 2.01. - Schilderwerk.

Artikel 2.02. - Verhuizingen.

Artikel 2.03. - Huishoudelijke werken.

III. REGLEMENT VOOR DE LIFT.

Artikel 3.01. - Periodiek onderhoud.

Artikel 3.02. - Gebruik.

Artikel 3.03. - Gebruiksbeperkingen.

IV. REGLEMENT VOOR DE PARKEERPLAATSEN.

Artikel 5.01. - Bestemming.

Artikel 5.02. - Gebruik.

Artikel 5.03. - Voorrang.

I. ALGEMENE BEPALINGEN.Artikel 1.01.- Gezag der speciale reglementen.

De onderhavige reglementen zijn bindend voor de eigenaren en hun rechthebbenden.

Bij afstand of verhuuring van een kavel, is de cedent of verhuurder verplicht de naleving van bedoelde reglementen aan zijn medecontractant op te leggen.

De wijziging van deze reglementen geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.06 van het reglement van medeëigendom.

II. HUISHOUDELIJK REGLEMENT.Artikel 2.01. - Schilderwerk.

Het schilderen van de gevels en van de van op de openbare weg zichtbare privé-elementen, wordt onder het toezicht van de beheerder uitgevoerd, overeenkomstig een door de algemene vergadering uitgedacht plan.

Artikel 2.02. - Verhuizingen.

Bij verhuizing van een huisgenoot, neemt deze, minstens veertien dagen vooraf, alle nodige maatregelen in overleg met de beheerder om zo weinig mogelijk zijn medegerechtigden hierdoor te hinderen.

Artikel 2.03. - Huishoudelijke werken.

Het uitkloppen der klederen, tapijten en dergelijke voorwerpen, mag enkel op de door de algemene vergadering aangewezen plaats geschieden.

Bedoelde werken mogen niet na tien uur in de voormiddag voortgezet worden.

III. REGLEMENT VOOR DE LIFT.Artikel 3.01. - Periodiek onderhoud.

Voor het periodieke onderhoud van de lift, nemen de eigenaren een abonnement bij de firma aangeduid door de algemene vergadering.

Artikel 3.02. - Gebruik.

Bij het gebruik van de lift mag het maximum aantal toegelaten personen niet worden overschreden.

Na gebruik, dienen de deuren van het toestel gesloten te worden.

Artikel 3.03. - Gebruiksbeperkingen.

De lift mag niet worden gebruikt:

- a) door de niet-vergezelde kinderen beneden veertien jaar;
- b) door de leurders en bedelaars;
- c) door het vervoer van zaken.

IV. REGLEMENT VOOR DE PARKEERPLAATSEN.Artikel 5.01. - Bestemming.

Aan de parkingskan geen andere bestemming worden gegeven da het parkeren van personenwagens en berging.

Artikel 5.02. - Gebruik.

De gebruikers van de parkeerplaatsen moeten alle ongemakken voor de andere huisgenoten en gebruikers vermijden. Zij moeten:

- a) zich onthouden van alle luidruchtigheid, in 't bijzonder tussen twintig uur en acht uur (klaksoneren, ronken der motoren), van het verspreiden van uitlaatgassen,
- b) alle toegangen vrij laten en hun wagen hiervan verwijderen.

Artikel 5.03. - Voorrang.

De buitenrijdende voertuigen moeten voorrang verlenen aan de binnenrijdende voertuigen.

Getekend "ne varietur" door de verschijners ons notaris, en gehecht aan een basisakte verleden voor notaris Joseph Mellaerts, notaris te Heverlee, de

p.m. 12.06.70

not. Mellaerts
 ↳ not. Joes