

de ontleende sommen aan de bouwheer tot beloop van de bedrage die nog verschuldigd zijn.

III. ALGEMENE BEPALINGEN.

Elke onderhandse overeenkomst van verkoop zal bevestigen dat de partijen reeds vijftien dagen kennis hebben van de bescheiden, inlichtingen en stukken bedoeld door de wet van negen juli negentienhonderd eenenzeventig en door het Koninklijk Besluit genomen ter uitvoering van deze wet. Alle clausules vervat in zulke overeenkomst en strijdig met de artikelen 3, 6, 8 en 11 alsmede met de Koninklijke Besluiten genomen in uitvoering van artikel 3, alinea 2 worden voor niet geschreven gehouden. De niet-nakoming van de bepalingen van artikel 7 en van artikel 12 of van de Koninklijke Besluiten genomen in uitvoering van deze artikelen, heeft de nietigheid van de overeenkomst ofwel de nietigheid van het met de wet strijdige beding tot gevolg. De ene of de andere nietigheid kan naar keuze door de verkrijger of de overdrager en alleen door hem worden aangevoerd voor het verlijden van de authentieke akte.

Alle betwistingen en geschillen welke zouden oprijzen uit de aard van de onderneming, zullen betwist worden door de Rechtbank van Koophandel te Leuven nadat alle mogelijke onderhandelingen om een minnelijke schikking verworpen zijn.

Wanneer een belofte tot verkoop niet wordt gevolgd door het afsluiten ervan, is de contractuele vergoeding ten laste van de koper bepaald op vijf ten honderd van de totale prijs niettegenstaande haar forfaitair karakter mag de contractuele vergoeding vermeerderd of verminderd worden, indien vaststaat dat het bedrag ervan lager of hoger is dan de werkelijk geleden schade.

Overal waar geschreven staat "appartement", moet gelezen worden appartement of winkel of studio, naar gelang het geval "NE VARIETUR", Aarschot, de 29 april 1992.

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

I. Zakenrechterlijk statuut.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van het onderhavige reglement, wordt het gebouw beheerst door de beschikkingen van artikel 577/bis 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.

Het statuut regelt alles wat de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en eventueel de heropbouw van het gebouw betreft.

Deze schikkingen en de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of houders van zakelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige en bijgevolg onveranderbaar onder voorbehoud evenwel van hetgeen hierna gezegd wat het akkoord van de medeëigenaars betreft.

HOOFDSTUK I

Gedeelten in privaat eigendom en gedeelten in gemeenschap :

A. Zijn privatief :

I. De elementen waaruit de kavels en hun privatief toebehoren samengesteld zijn en die er zich binnen bevinden, onder meer : de vloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten, de bekleding der muren en de plafonering, het venster begrijpende het raam en het glaswerk, de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken, de bekleding der balkons en terrassen, de portaaldeuren, de deuren binnen de kavel, de deuren binnen de privéruimten en de kelders, de schrijnwerkerij, het ijzerwerk, de sanitaire installaties, de toestellen van parlofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen een kavel bevindt en tot uitsluitend gebruik van die kavel is bestemd.

II. Het toebehoren dienende tot gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindende, namelijk : de toestellen van parlofoon en deuropener, de bellen aan de ingang deur van de appartementen en de brievenbussen in de gemeenschappelijke hall, behalve de delen van deze elementen die tot het gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

B. Zijn gemeenschappelijk :

I. 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 ge



raamte van het gebouw en het ruw metselwerk, de kelderverdieping buiten de privé-kelders, de bevloering buiten de privé-lokalen, de bekleding en de versiering van de gevels, de ruwbouw van de balkons en terrassen evenals de borstweringen, de leuningen aan het traliwerk, de schoorsteenpijpen, de gewelven, het dak met zijn bekleding en de afvoerbuizen, het buizenet der riolering en de putten, de leidingen van water en elektriciteit tot aan de verschillende gemeenschappelijke meters, deze van de telefoon en 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 en deuropener en bellen aan de hoofdingang voor de elementen ervan die tot het gemeenschappelijk gebruik dienen in het algemeen al de delen van het flatgebouw die ten gebruikte van al de erven zijn.

II. Gemeenschappelijke elementen tussen twee ervan : de muren die twee kavels scheiden, voor zover ze niet bijdragen tot de stevigheid van het gebouw.

In voornoemde zaken zijn de belanghebbende eigenaars gerechtigd in de verhouding als in de basisakte aangegeven.

HOOFDSTUK II

Rechten en verplichtingen betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke zaken :

I. Private kavels :

1) De eigenaars zijn gerechtigd in beschikking en genot van hun onderscheiden kavels binnen de door de wet en het huidig reglement gevestigde grenzen en de gebruiken terzake.

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

Het verbod van afstand geldt niet voor de garages en de kelders, welke vrij onder medeëigenaars afgestaan kunnen worden.

3) Samenvoeging van twee of meer kavels toebehorende aan eenzelfde eigenaar is toegelaten.

4) 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 ondermeer bedoeld : de ramen van de vensters, de vensterruiten aan de voorgevel, de portaaldeuren die toegang verlenen tot de kavels. Aan de ramen en op de balkons van de woonappartementen mogen geen voorwerpen worden uitgesteld die zouden schaden aan het verzorgd aspect van het kompleks. Dit geldt onder meer voor linnen, vogelkooien, eetkasten, huisgerief en andere.

5) 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.

6) De eigenaars zijn niet bevoegd, hetzij binnen hun kavels of toebehoren, hetzij aan privatieve aanhorigheden, werken uit te voeren die de stevigheid en het esthetisch uiterlijk van het gebouw treffen of de rust in het kompleks zouden kunnen storen zonder de beheerder hiervan kennis te geven.

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

Op de eigenaar van de kavel 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 voor het uitbrengen van het gunstig advies van de architect.

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

- Verhuring -

1) De kavels mogen slechts in huur worden gegeven aan eerbare personen. Dit geldt eveneens in geval van onderhuur of afstand van huur.

2) De verhuring van delen van een appartement is verboden.

3) Aan de huurders van kavels moet de naleving worden opgelegd, de basisakte met reglement van medeëigendom en van de eventuele wijzigingen, benevens de voorschriften en besluiten van de algemene vergadering wanneer deze de huurders aanbelangen, op straf van onmiddellijke verbreking van de huur.

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

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

5) Aan de beheerder dient door de eigenaar een afschrift van het huurkontraat te worden verstrekt.

6) 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 hun aanbelangen.

7) Bij overtreding door een gebruiker van een beschikking van het reglement van medeëigendom, kan de eigenaar, na een tweede verwittiging van de beheerder, gedwongen worden de verbreking van de huurovereenkomst te vervolgen.

8) 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 allen gegeven die noodzakelijke herstellingen en werken verrichten aan het flatgebouw.

9) De appartementen van de etages zijn bestemd voor de bewoning, het uitoefenen van een vrij beroep op die kavels is toegestaan. De bestemming van een kavel mag geen hinder of nadeel aan de andere kavels berokkenen en mag geenszins ingaan tegen de goede zeden, moraal en openbare orde.

Het gelijkvloers kan bestemd worden voor de bewoning, voor de handel in voedingswaren, burelen en de uitoefening van een vrij beroep.

I. Gemeenschappelijke zaken :

1) Aan de gemeenschappelijke zaken mag op generlei wijze door een huisgenoot geraakt worden.

2) Het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke delen worden door de zorgen van de gemeenschap uitgevoerd onder toezicht van de beheerder.

3) Bij de eerste te houden algemene vergadering worden door de eigenaars gekozen: de architect van het gebouw en de verschillende vaklieden waarop zo nodig, een beroep gedaan wordt.

4) 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.

5) Het aanbrengen van berichten van verkoop of verhuring van de onderscheiden 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 de maximum grootte.

6) 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.

7) 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 een stoornis door een eigenaar gepleegd.

- GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN -

1) Opsomming der lasten: in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, de administratie der gemeenschappelijke zaken, het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd wegens een fout; de verzekeringspremies in verband met de gemene zaken of met de burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars, de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt, de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ten laste van een eigenaar worden gebracht en, in het algemeen, alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaars of door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd.

2) 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 de schulden, kosten en lasten van de gemeenschappelijke delen dient door alle eigenaars te worden bijgedragen naar verhouding van hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke zaken zoals vastgesteld in hun akte van aankoop en zoals aangegeven in de basisakte.

- VERDELING EN VEREFFENING -

1) De kosten en uitgaven worden verdeeld onder de medeëigenaars aan de hand van de algemene normen hiervoor uiteengezet en de bijdragen van de verschillende medeëigenaars zullen door de zorgen van de beheerder worden berekend.

De algemene vergadering kan beslissen dat er een reservefonds wordt samengesteld om zware herstellingen en vervanging van de toestellen te bekostigen.

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

2) De rekening van de gemeenschappelijke lasten wordt drie-maandelijks opgesteld.

3) De vereffening moet ten laatste binnen de veertien dagen na de toezending van de rekening geschieden.

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

5) De betaling van partikuliere rekeningen heeft de goedkeuring hiervan niet voor gevolg. Hiervoor beslist eigenmachtig de algemene vergadering.

De beheerder is gemandateerd voor de gewone en dagelijkse ontvangsten te innen evenals de aandelen van de medeëigenaars in de gemene lasten en kosten. Hij geeft er geldig kwijting over.

- OPMERKINGEN -

1) 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, solidair en onverdeeld en zonder voorrecht van uitwinning, aansprakelijk voor alle sommen die met betrekking op de kavel verschuldigd zijn ten voordele van de gemeenschap van eigenaars.

2) Bij iedere overdracht van kavel wegens overlijden of onder levenden of ten bezwarende titel of om niet dient de beheerder hiervan binnen de twee maanden na de overdracht in kennis te worden gesteld bij middel van een door de notaris die de akte heeft verleden, opgestelde verklaring, inhoudende de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar.

De vroegere eigenaar blijft aansprakelijk voor alle voorafgaandelijk aan de overdracht bestaande schulden.

De verkrijger is aansprakelijk jegens de gemeenschap voor de voldoening van alle voor of na de overdracht vervallen schulden.

- DWANGMIDDELEN -

1) Blijven de medeëigenaars in gebreke het voorschot te storten dat door de beheerder wordt gevorderd, of hun bijdrage te voldoen, in de gemene kosten van het verlopen kwartaal en zulks uiterlijk binnen de maand na de aanmaning hun bij aangetekende brief gedaan, dan beschikt de beheerder over de dwangmiddelen hierna vermeld onder twee, die hij uitoefent bij machtiging van de beheerraad of van de voorzitter van de algemene vergadering van de beheerraad of van de voorzitter van de algemene vergadering zolang er geen beheerraad werd aangesteld. Hij moet deze machtiging niet bewijzen of verrechtvaardigen ten overstaan van derden of rechtbanken.

2) Ter invordering van de gemeenschappelijke schulden, beschikt de beheerder over de volgende middelen :

- a. de waterstroom- en verwarmingsleveringen ten behoeve van de nalatige eigenaar, stop te zetten;
- b. de nalatige eigenaar te dagvaarden

voor de verschuldigde sommen;

c. tot beloop van het verschuldigde bedrag, zelf de huurprijzen te innen die zouden toekomen aan de ingebreke zijnde medeëigenaars. Tediendeinde, wordt door ieder der eigenaars de hun gebeurlijk toekomende huurprijzen, onherroepelijk aan de beheerder gedelegeerd, voor het geval zij in gebreke zouden verkeren.

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

De beheerder heeft juridisch slechts betrekkingen met de medeëigenaars. Niettemin mogen deze de beheerder machtigen rechtstreeks van hun huurder de aandelen van al de gemene lasten of van een deel ervan, die door de huurovereenkomsten ten laste van de huurders worden gelegd, te vorderen.

Tediendeinde worden de door de beheerder opgestelde rekeningen in twee delen gesplitst, te weten :

a) de uitgaven voor grove herstellingen en deze van de onroerende aard;

b) de verbruiksuitgaven, de onderhoudskosten die huuruitgaven betreffen, alsook de kosten van beheer.

Deze beschikking doet in hoofde van de huurder geen enkel recht ontstaan, ze ontlast de medeëigenaars niet van hun verplichting bij te dragen in de gemene kosten.

d. in geval van noodzaak, feit waarover de beheerder alleen mag oordelen, hypothecaire inschrijving te nemen op de kavel van de in gebreke blijvende eigenaar, tot beloop van alle sommen die hij aan de medeëigendom zou verschuldigd zijn.

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

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

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

- BELASTINGEN -

Iedere eigenaar van een kavel dient alle belastingen en taksen van welke aard ook betreffende zijn kavel te dragen en te betalen.

De belastingen en taksen betrekkelijk het gebouw en zijn aanhorigheden worden door iedere medeëigenaar gedragen in verhouding van zijn rechten in de gemene delen.

- BURGERLIJK VERANTWOORDELIJKHEID -

De schade veroorzaakt door de gebouwen (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten van het eigendom worden gedragen in verhouding met de respectievelijke aandelen in medeëigendom, voor zoveel het gemene zaken betreft en zonder nadeel van verhaal, dat de medeëigenaars mochten doen uitoefenen tegen diegene, die een persoonlijke verantwoordelijkheid zou dragen, medeëigenaar of derde.

- BIJZONDERE TUSSENKOMST IN DE GEMENE LASTEN -

De medeëigenaar die de gemene lasten, voor zijn persoonlijk gebruik op abnormale wijze zou verhogen, moet alleen de kosten dragen die daaruit voortspruiten.

- VERZEKERINGEN -

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

2) De algemene vergadering kan beslissen dat de verzekering zowel van de private delen van het kompleks als van de gemeenschappelijke, wordt onderschreven, gemeenschappelijk door de medeëigenaars bij een maatschappij met erkende solvabiliteit.

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

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

4) Ook de burgerlijke verantwoordelijkheid van elke eigenaar of bewoner van kavels wordt verzekerd door een polis in gemeenschap onderschreven voor schade aan derden veroorzaakt uit hoofde van de gebouwen.

5) Ten opzichte van de verzekeraars, vertegenwoordigt de beheerder van rechtswege de eigenaars. Tediën einde, behoeft hij van geen voorafgaandelijke beslissing van de algemene vergadering blijk te geven.

6) De beheerder onderschrijft, vernieuwt, vervangt of wijzigt de verzekeringsovereenkomsten volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering, betaalt de premies, int de schadepeningen ten name van de gezamenlijke eigenaars en geeft er kwijting over. Nochtans worden de eerste polissen aangegaan en onderschreven door de bouwheer, zonder tussenkomst van de algemene vergadering en dit voor een termijn van tien jaar. De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren belangen en verder de bedragen voor dewelke zij dienen verzekerd te zijn.

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

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

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

HOOFDSTUK III

VERNIELING - HEROPBOUW.

A. Indien de schadepeningen niet toereikend zijn voor herstel of heropbouw, draagt ieder der eigenaars in het tekort bij naar verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke zaken.

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 eigenaars.

B. Indien het schadegeval totaal is wordt vergoeding gebruikt tot de heropbouw tenzij de voltallige algemene vergadering, beraadslagend in de voorwaarden zoals hierna voorzien beslist dat de gebouwen niet zullen heropgebouwd worden (zie par. 4 Stemmen - kworum en meerderheid).

In dit geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en eenieder verkoopt overeenkomstig het door de algemene vergadering bepaalde en de behaalde prijs samen met de verzekeringspenningen, worden over de eigenaars verdeeld naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke zaken.

- HERSTELLINGEN -

De herstellingen en werken uit te voeren aan gemene delen worden gedragen door al de medeëigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

Bij dringende herstellingen zoals ondermeer het herstellen van lekke buizen, het verwarmingsstelsel, het vervangen van gebroken ruiten, is de beheerder gemachtigd zulke herstellingen te laten uitvoeren zonder voorafgaandelijke toelating van de medeëigenaars.

De noodzakelijke maar niet dringende herstellingen kunnen door de zorgen van de beheerder worden uitgevoerd nadat hij hiertoe machtiging bekwaam van de beheerraad.

Niet noodzakelijke maar nuttige herstellingen kunnen enkel uitgevoerd worden na goedkeuring door de algemene vergadering.

De medeëigenaars zullen zonder vergoeding vrije toegang dienen te verlenen tot hun privaatief gedurende de tijd die nodig is tot het uitvoeren van werken of herstellingen aan gemene delen. De eigenaar of bewoner die afwezig is dient de sleutels van zijn privaatieven aan een mandataris in bewaar te geven. De naam en het adres van de mandataris moet aan de beheerder worden medegedeeld.

HOOFDSTUK IV

BEHEER

A. Algemene vergadering.

1) Algemene vergadering.

Over de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars van het gesplitst gebouw, beslist de algemene vergadering oppermachtig. Mits zij regelmatig genomen zijn, zijn de besluiten van de algemene vergadering bindend voor de medeëigenaars met inbegrip van de afwezigen en de tegenstemmers.

Aan de algemene vergadering nemen alle eigenaars zonder onderscheid deel.

De statutaire algemene vergadering wordt jaarlijks gehouden in de maand september. Zij komt bijeen te Aarschot.

Dag, uur en plaats worden bepaald door de beheerder in afspraak met de voorzitter van de algemene vergadering en met de beheerraad.

De oproepingen voor alle algemene vergaderingen vinden plaats met een termijn van veertien dagen op voorhand en worden door de beheerder bij aangetekend schrijven verzonden naar de adressen zoals deze door de eigenaars worden opgegeven.

Indien op de agenda een onderwerp vermeld staat waarover

de algemene vergadering uitspraak moet doen met een versterkte meerderheid, wordt dit onderwerp in de oproeping vermeld.

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

2) Buitengewone algemene vergadering.

Buiten de statutaire algemene vergaderingen, kunnen buitengewone algemene vergaderingen, zo dikwijls als nodig geacht, door de zorgen van de beheerder, bijeengeroepen worden. De oproepingen worden veertien dagen vooraf bij ter post aangekend schrijven verzonden. In de oproepingen wordt de dagorde medegedeeld.

De buitengewone algemene vergaderingen dienen te worden bijeengeroepen telkens dit schriftelijk gevraagd wordt door eigenaars, die meer dan één/vijfde vertegenwoordigen van de gemene delen.

Indien een door de medeëigenaars verlangde vergadering niet door de beheerder wordt bijeengeroepen binnen een termijn van acht dagen, zijn de verzoekers bevoegd zelf de vergadering geldig bijeen te roepen.

3) Samenstelling van de algemene vergadering.

a. De algemene vergadering is samengesteld uit al de eigenaars 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.

b. De samenstelling van de algemene vergadering wordt door een aanwezigheidslijst bewezen, welke bij de aanvang van de zitting getekend wordt door alle gerechtigden.

c. Door de vergadering wordt uit de medeëigenaars een voorzitter, twee stemopnemers en een sekretaris benoemd.

De sekretaris behoeft geen lid te zijn van de vergadering.

De leden van het bureau 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 te zijn.

4) Stemmen - kworum - meerderheid.

a. Alle eigenaars zijn stemgerechtigd, zij zijn gerechtigd een aantal stemmen uit te brengen gelijk aan hun aandelen in de algemene onverdeelde. 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 stemmen.

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

b. Behoudens tegenstrijdige beschikkingen in het onderhavig reglement moet de algemene vergadering om geldig te kunnen beslissen een aantal medeëigenaars verenigen die samen minstens de helft van de aandelen in de medeëigendom bezitten.

Wanneer in een vergadering het vereiste kworum niet wordt bereikt, dan wordt een nieuwe vergadering samengeropen, te houden niet vroeger dan een maand en niet later dan drie maanden na de eerste die niet in aantal was. 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 kworum.

c. Behoudens afwijkende voorzieningen in dit reglement, worden alle besluiten genomen met de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen, dit wil zeggen van meer dan de helft van de geldig uitgebrachte stemmen, dus zonder rekening te houden met de onthoudingen, de nietige en de blanco-stemmen.

In geval van gelijkheid van stemmen zal echter de stem van de voorzitter van de algemene vergadering doorslaggevend zijn.

5) Uitzonderlijke bevoegdheden.

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

- het gemeenschappelijk domein te veranderen, zonder te raken aan de private rechten van een medeëigenaar;
- aan de gemene zaken zodanige verbeteringen of vernieuwingen aan te brengen dat hierdoor het gebruik of het genot vergemakkelijkt en vermeerderd;
- het onderhavige reglement te wijzigen en aan te passen, ondermeer wat de verdeling van de aandelen in de gemeenschap en in de gemene lasten betreft;
- de oorspronkelijke plans te wijzigen met het doel het gebouw na een accidentele vernietiging herop te bouwen.

Tot het aannemen van zulke besluiten, wordt een kworum van twee/derde der aandelen in de gemeenschappelijke zaken en een meerderheid van negen/tiende der stemmen vereist.

Dit kworum blijft steeds van kracht zelfs indien een eerste vergadering het vereiste kworum niet bereikt.

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

6) Verslagschriften.

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

Ze worden getekend door de voorzitter, de stemopnemers en de beheerder, alsook door de medeëigenaars, die zulks wensen.

De volmachten blijven aan de processen-verbaal gehecht.

Iedere 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 dokumenten mogen worden afgeleverd tegen door de algemene vergadering vastgestelde vergoeding. Zij worden door de beheerder getekend en voor echt verklaard.

B. Beheerder.

1) Benoeming.

Een beheerder welke niet eigenaar behoeft te zijn, wordt door de algemene vergadering benoemd voor een termijn van drie jaar doch is herkiesbaar. De beheerder kan door de algemene vergadering worden afgezet.

2) Taak.

De beheerder zorgt voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de algemene vergadering, namelijk :

- A. waken over het onderhoud der gemeenschappelijke delen;
- B. het toezicht uitoefenen op de gebouwen en op de werking der gemeenschappelijke diensten;
- C. het uitvoeren van de herstellingswerkzaamheden bevolen door de algemene vergadering en eveneens de werken en herstellingen die hoogdringend en noodzakelijk zijn, 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 driemaandelijks 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 in naam van de eigenaars van alle verzekeringsovereenkomsten voor de gemeenschappelijke rekening, volgens de voorschriften van de algemene vergadering;
- I. het onderzoeken van de geschillen met derden of andere eigenaars betreffende de gemeenschappelijke delen, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen het treffen van alle bewarende maatregelen;
- J. het vertegenwoordigen in rechte van de gezamenlijke eigenaars als verweerder of als aanlegger. Tediens einde wordt door ieder eigenaar, door het toetreden tot dit reglement, onherroepelijk mandaat aan de beheerder verleend;
- K. het bekend maken van de door de algemene vergadering genomen beslissingen, aan de nieuwe eigenaar van een kavel na notificatie van de overdracht.

3) Machten.

Mits de beheerder binnen de grenzen van zijn bevoegdheid handelt, verbindt hij rechtsgeldig de medeëigenaars van het kompleks.

4) Beheerraad.

Door de algemene vergadering kunnen speciale machten worden verleend aan een raad van beheer, samengesteld uit de beheerder, de voorzitter van de algemene vergadering en de

twee stemopnemers 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. Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter van de algemene vergadering, die tevens voorzitter is van de beheerraad, doorslaggevend.

De raad oefent onder meer toezicht uit op het beheer, onderzoekt de rekeningen, treft alle beslissingen in gewichtige aangelegenheden zoals onder meer de noodzakelijke werken die echter geen spoed eisen.

Bij overlijden, afwezigheden 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 V -

Diverse bepalingen.

Aan de beschikkingen van onderhavige reglement dienen een zakenrechterlijk karakter te worden gegeven. Het moet geëerbiedigd worden door alle eigenaars van kavels in het gebouw, door hun erfgenamen en rechthebbenden ten welke titel het ook zij, naleving van dit reglement alsmede van zijn eventuele aanvullingen en van de beslissingen regelmatig genomen door de algemene vergadering van medeëigenaars moet opgelegd worden in alle akten, huurovereenkomsten of rechtverkriggenden van welke aard ook.

Tegenstelbaarheid aan derden van het reglement en diens wijzigingen geschiedt door de overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor.

Het reglement van medeëigendom, de wijzigingen hiervan, de voorschriften en besluiten van de algemene vergadering der eigenaars, benevens de aan dit reglement gehechte plans, maken het "Charter van het gebouw" uit.

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

Scheidsrechterlijk beding.

Alle betwistingen waartoe de uitvoering of de interpretatie van de clausules van het charter aanleiding zouden geven zullen onderworpen worden aan het oordeel van een deskundig scheidsrechter, namelijk een notaris indien het om juridische betwistingen gaat en een architect indien zich bouwkundige problemen stellen.

De scheidsrechter wordt benoemd door de beheerraad met een meerderheid van vier/vijfde, indien die meerderheid niet wordt bereikt zal de scheidsrechter worden aangesteld door de voorzitter van de Rechtbank van Leuven.

De scheidsrechter moet uitspraak doen als bemiddelaar en binnen de veertien dagen van zijn benoeming, op straf ontslagen te zijn uit zijn functie zonder vergoeding.

De uitspraak van de scheidsrechter is definitief, niet vatbaar voor beroep, noch voorziening in verbreking, noch voor herroeping, van het gewijzigde.

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

Keuze van notaris.

De eerste overdragende akten van kavels van het kompleks en de eerste akten van verhuringen voor meer dan negen jaar moeten verleden worden door het ambt van notaris Albert Gillis, met standplaats te Aarschot, dit met het doel geheel de dokumentatie van het kompleks in een notariskantoor te bewaren. De kopers hebben natuurlijk het recht een notaris naar hun keuze voor hen te laten tussenkomen.

II. Reglement van inwendige orde.

1. Het reglement van inwendige dienst is bindend voor al de eigenaars en gebruikers van het flatgebouw, ten welke titel het ook weze.

Het is niet van reëel recht, doch kan slechts gewijzigd worden en aangevuld bij beslissingen van de beheerraad, die wijzigingen en aanvullingen dienen echter op de eerstvolgende algemene vergadering te worden goedgekeurd en bekrachtigd met een kworum van de helft en een meerderheid van drie/vierde der stemmen.

Alle wijzigingen en aanvullingen aan onderhavig reglement, geldig gestemd, moeten telkens opgetekend worden in de verslagschriften van de algemene vergaderingen, en in geval van vervreemding, van verhuring of andere overdrachten van eigendoms- en genotsrechten van welke aard ook, zijn de afstanddoeners ertoe gehouden de nieuwe titularissen van rechten in eigendom of genot of van welke aard ook uitdrukkelijk te verplichten tot naleving van het reglement van inwendige orde.

2. Schilderwerk : Schilderwerken aan de gevels, vensterramen

en de leuninggen moeten onder toezicht van de beheerder worden uitgevoerd, overeenkomstig een door de algemene vergadering uitgedacht plan.

Werken, welke betrekking hebben op de private delen, waarvan het onderhoud het uitzicht van de eigendom aanbelangt, moeten tijdig door iedere eigenaar worden uitgevoerd en op zulke wijze dat de eigendom het uitzicht van goed onderhoud bewaart.

3. 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.

4. Huishoudelijke werken : Het uitkloppen der klederen, ---

tapijten en dergelijke voorwerpen, mag enkel op de door de algemene vergadering aangewezen plaats geschieden. De mede-eigenaars, huurders of bewoners mogen aan de vensters of de balkons geen linnen of andere voorwerpen uithangen, die zouden schaden aan het verzorgd uitzicht.

De gemene delen, de ingangen, trappen en andere ruimten moeten steeds vrij gehouden worden.

Er mag geen huishoudelijk werk verricht worden in de doorgangen of op de portalen.

5. Dieren : De bewoners mogen huisdieren houden doch deze mo-

gen in geen enkel opzicht de medebewoners storen noch door lawaai of geuren of anderszins.

6. Gordijnen : De venstergordijnen moeten rechtdoor gehangen

worden, gaande van gordijnkast tot venstertablet en moeten effenwit zijn. Andere zijn niet toegelaten.

7. Rust : De medeëigenaars, huurders en andere bewoners van

het flatgebouw, moeten de door hun betrokken kavel welvoeglijk bewonen en ervan genieten, als een goede huisvader, zij moeten zorgen dat de rust in het flatgebouw niet gestoord wordt, noch door hen, noch door personen van de familie, dienstboden, bezoekers of andere personen.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radio en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoner is gehouden te vermijden dat deze de andere bewoners van het kompleks zouden storen.

De elektische toestellen moeten voorzien zijn van een ontstoringsapparaat. Enkel motoren dienstig voor het huishoudelijk gebruik mogen geplaatst worden.

Voor het plaatsen van andere toestellen eventueel dienstig voor het beroep dient de toelating van de beheerder gevraagd te worden.

8. Bestemming der lokalen : De bestemming der lokalen, zoals

op de plannen aangegeven moet behouden blijven of mag gewijzigd worden zonder bijzondere toelating, als volgt :

- gelijkvloers : uitsluitend burelen, woonappartementen of winkels in kleinhandel;
- verdiepingen : uitsluitend woonappartementen. Appartementen mogen steeds omgevormd worden tot burelen of ruimten voor vrije beroepen.

Andere uitbatingen kunnen slechts toegelaten worden indien er geen bezwaar is van de algemene vergadering, van al de medeëigenaars, rechtsgeldig beslissend, zoals hiervoor voorzien.

Aan de ingangdeuren kan een plaat aangebracht worden naar het model van de algemene vergadering met vermelding van naam of benaming van de bewoners eventueel beroep en verdieping.

In iedere hall zullen brievenbussen geplaatst worden, met vermelding van de bestemming.

9. Bijtende produkten : Geen bijtende produkten mogen worden

gestort in de aflopen en leidingen.

10. Garages : Aan deze kan geen andere bestemming worden ge-

geven als het parkeren van personenwagens.

De gebruikers moeten alle ongemakken voor de andere huisgenoten en de gebruikers vermijden. Zij moeten zich onthouden van alle luidruchtigheid, van het nutteloos verspreiden van uitlaatgassen, alle toegangen dienen vrij te worden gelaten.

De buitenrijdende voertuigen moeten voorrang verlenen aan de binnenrijdende voertuigen.

11. Verwarmingsbron : Er wordt aan de medeëigenaars gevraagd

geen andere verwarmingsbron te gebruiken voor de normale verwarming van hun eigendom dan die voorzien in het kompleks.

12. Gevaarlijke stoffen : Het is verboden in de kavels voor-

raden van licht-ontvlambare of ontplofbare stoffen of materialen op te slaan, evenals giftige of reukverspreidende waren.

INHOUDSTABEL.I. Zakenrechterlijk statuut.

Hoofdstuk I: Godeelten in privaat eigendom en in gemeenschap.

Hoofdstuk II: Rechten en verplichtingen betreffende de private en de gemeenschappelijke zaken.

1) Private kavels.

Verhuring.

2) Gemeenschappelijke zaken.

Gemeenschappelijke lasten.

Verdeling-vereffening.

Opmorkingen.

Dwangmiddelen.

Belastingen.

Burgerlijke verantwoordelijkheid.

Verzekeringen.

Hoofdstuk III: Vernieuwing-heropbouw.

Herstellingen.

Hoofdstuk IV: Beheer.

A. Algemene vergadering.

1. Algemene vergadering.

2. Buitengewone algemene vergadering.

3. Samenstelling der algemene vergadering.

4. Stemmen - kworum - meerderheid.

5. Uitzonderlijke bevoegdheid.

6. Verslagschriften.

B. Beheerder

1. Benoeming.

2. Taak.

3. Machten.

4. Beheerraad.

Hoofdstuk V : Diverse bepalingen.

Scheidsrechterlijk beding.

Keuze van notaris.

II. Reglement van inwendige orde.

. + . + . + . + .

o o o o o

= = =

^ ^

o

100

100

100

100

100

100

100

100

100