

INGESCHREVEN OVERGESCHREVEN  
 te Hasselt op 30.11.1988  
 Boek 3188 nummer 4  
 A.I.: Boek ..... nr .....

Heden negentienhonderd achtentachtig.

Op dertig november.

Voor mij, Meester Dirk SERESIA, Notaris met standplaats te Overpelt.

**ZIJN VERSCHENEN:**

De naamloze vennootschap "N.V. HIMADA", met maatschappelijke zetel te Overpelt, Houtmolenstraat 61, opgericht bij akte verleden voor Notaris Dirk Seresia te Overpelt op drie december negentienhonderd zevenentachtig.

Alhier vertegenwoordigd door:

-de Heer DILISSEN Hendrik Theodoor, bestuurder van vennootschappen, wonende te Overpelt, Houtmolenstraat 61, handelende in zijn hoedanigheid van afgevaardigde-bestuurder, bevoegd om alleen op te treden.

Welke verschijner mij, Notaris, verklaard heeft hetgeen volgt :

**EIGENDOMSVERKLARING.**

De komparante verklaart eigenares te zijn van het hierna vermelde onroerend goed:

**GEMEENTE OVERPELT: eerste afdeling:**

Lot 1. Een perceel grond, gekadaastreerd "Het Dorp", sectie A deel van de nummers 823/f en 826/s, met een oppervlakte van honderdendrie centiaren zestig vierkante decimeter.

Zoals dit perceel is afgebeeld onder lot 1 op een metingsplan opgemaakt door de Heer Alex Van Lishout, landmeter te Overpelt, Windmolenstraat 20 op vierentwintig november negentienhonderd zevenentachtig, welk plan gehecht is gebleven zoals hierna vermeld.

Lot 4. Een perceel grond, gekadaastreerd "Het Dorp", sectie A deel van de nummers 823/f en 826/s, met een oppervlakte van honderdendrie centiaren veertig vierkante decimeter.

Zoals dit perceel is afgebeeld onder lot 4 op een metingsplan opgemaakt door de Heer Alex Van Lishout, landmeter te Overpelt, Windmolenstraat 20 op vierentwintig november negentienhonderd zevenentachtig, welk plan gehecht is gebleven zoals hierna vermeld.

Lot A. Een perceel grond, gekadaastreerd "Het Dorp", sectie A deel van de nummer 826/s, met een oppervlakte van vier centiaren en vijfendertig vierkante decimeter.

Zoals dit perceel is afgebeeld onder lot A op een metingsplan opgemaakt door de Heer Alex Van Lishout, landmeter te Overpelt, Windmolenstraat 20 op vierentwintig november negentienhonderd zevenentachtig, welk plan gehecht is gebleven zoals hierna vermeld.

Lot B. De ruimte boven een perceel grond, gekadaastreerd "Het Dorp", sectie A deel van de nummer 826/s, met een oppervlakte van honderdzesentien centiaren en vijfenveertig vierkante decimeter.

Zoals dit perceel is afgebeeld onder lot A op een metingsplan opgemaakt door de Heer Alex Van Lishout, landmeter te Overpelt, Windmolenstraat 20 op vierentwintig november negentienhonderd zevenentachtig, welk plan gehecht is gebleven zoals hierna vermeld.

**TITEL VAN EIGENDOM.**

De komparante was eigenares ingevolge akte van aankoop van de coöperatieve vennootschap "De Heuf c.v." verleden voor ondergetekende Notaris op twintig mei negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt onder boek 3092 nummer 3 op twintig juni negentienhonderd achtentachtig. De coöperatieve vennootschap "De Heuf" was eigenares ingevolge

U 252112

*Eerste Heuf.*

*4*



akte van aankoop van de Gemeente Overpelt, verleden voor ondergetekende Notaris op twintig mei negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Hasselt boek 3074 nummer 19 op twintig juni negentienhonderd achtentachtig; aan deze akte bleef eveneens het plan gehecht waarvan hoger sprake.

#### BASISAKTE

De komparante verklaart zinnens te zijn een appartementsgebouw op te richten op hogerbeschreven grond, welk eigendom met inbegrip van het op te richten gebouw, zij verklaart te stellen, zonder nadeel aan de bepalingen en beschikkingen uit deze akte en haar bijlagen voortspruitende, onder het regime van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en volgens de gebruiken terzake en de bepalingen en bescheiden voorkomend in onderhavige akte en haar bijlagen.

Huidige basisakte brengt als dus de juridische verdeling van het eigendom tot stand.

Het op te richten gebouw en voorschreven grond worden verdeeld in volgende onderscheiden delen:

A) de PRIVATIEVE EIGENDOMMEN, die de uitsluitelijke eigendom van iedere eigenaar zullen uitmaken;

B) de GEMENE DELEN, die zich in een toestand van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen de eigenaars van alle of welbepaalde privatieve eigendommen zullen bevinden.

Deze privatieve eigendommen en gemene delen, hierna aangeduid en beschreven, zijn onafscheidelijk met elkaar verbonden, derwijze dat geen privaat eigendom zal kunnen vervreemd of bezwaard worden met een hypotheek of ander zakelijk recht, zonder het daaraan verbonden aantal aandelen in de gemene delen, en vice versa.

#### PLANNEN

De komparante verklaart dat de navermelde plannen met betrekking tot voormeld gebouw, gehecht blijven aan onderhavige akte

- Plan 01 "kelderplan blok A blok B1"
- Plan 02 "grondplan gelijkvloers blok A blok B1"
- Plan 03 "1° verdieping blok A blok B1"
- Plan 04 "2° verdieping blok A blok B1"
- Plan 05 "3° verdieping blok A"
- Plan 15 "kelderplan blok B2 blok C blok D"
- Plan 16 "gelijkvloers blok B2 blok C blok D"
- Plan 17 "1° verdieping blok B2 blok C blok D"
- Plan 18 "2° verdieping blok B2 blok C blok D"
- Plan 19 "zijgevel, tussenverdieping winkel blok D"

#### PRIVATIEVE EIGENDOMMEN

De privatieve eigendommen (hierna eveneens appartement genoemd) betreffen deze eigendommen welke in uitsluitelijke eigendom kunnen toebehoren aan verschillende eigenaars. De privatieve eigendommen zijn de volgende:

##### 1. WINKEL 1/1 :

Winkel, gelegen op de gelijkvloerse verdieping aan de Dorpsstraat rechts van de overdekte doorgang, en bestaande uit de navolgende ruimten :

- op de gelijkvloerse verdieping : winkelruimte en W.C. met lavabo, zoals aangeduid op voormeld plan 02 onder "winkel 1/1", de overdekte ruimte voor de winkel;

- in de kelderverdieping : twee kelderruimten, zoals aangeduid op voormeld plan 01 onder "winkel 1".

**2. MAGAZIJN 4/1 :**

Magazijn, gelegen op de gelijkvloerse verdieping achter voormelde winkel 1/1 en bestaande uit één grote ruimte, zoals aangeduid in rode kleur op voormeld plan 02 onder "magazijn 4/1"

**3. WINKEL 4/1 :**

Winkel, gelegen op de gelijkvloerse verdieping aan de Masensstraat, en bestaande uit de navolgende ruimten :

- op de gelijkvloerse verdieping : winkelruimte met trap naar de kelderverdieping, zoals aangeduid op voormelde plan 02 onder "winkel 4/1", de overdekte ruimte voor de winkel;

- in de kelderverdieping : kelderruimte, zoals aangeduid op voormeld plan 01 onder "winkel 4".

**4. APPARTEMENT 1/1 :**

Appartement, gelegen op de eerste verdieping aan de Dorpsstraat boven winkel 1/1, en bestaande uit de navolgende ruimten :

- op de eerste verdieping : hall, living met keuken, berging, badkamer met W.C., berging, twee slaapkamers, terras, zoals aangeduid op voormeld plan 03 onder "appartement 1/1";

- in de kelderverdieping : kelderruimte, zoals aangeduid op voormeld plan 01 onder "appartement 1/1".

**5. APPARTEMENT 1/2 :**

Appartement, gelegen op de eerste verdieping aan de Dorpsstraat boven de overdekte doorgang links van appartement 1/1, en bestaande uit de navolgende ruimten :

- op de eerste verdieping : hall, living met keuken, berging, badkamer, W.C., berging, twee slaapkamers, terras, zoals aangeduid op voormeld plan 03 onder "appartement 1/2".

- in de kelderverdieping : kelderruimte, zoals aangeduid op voormeld plan 01 onder "appartement 1/2".

**6. APPARTEMENT 1/3 :**

Appartement, gelegen op de tweede verdieping aan de Dorpsstraat boven appartement 1/1, en bestaande uit de navolgende ruimten :

- op de tweede verdieping : hall, living met keuken, berging, badkamer met W.C., berging, twee slaapkamers, zoals aangeduid op voormeld plan 04 onder "appartement 1/3".

- in de kelderverdieping : kelderruimte, zoals aangeduid op voormeld plan 01 onder "appartement 1/3".

**7. APPARTEMENT 1/4 :**

Appartement, gelegen op de tweede verdieping aan de Dorpsstraat boven appartement 1/2, en bestaande uit de navolgende ruimten :

- op de tweede verdieping : hall, living met keuken, berging, W.C., badkamer, berging, twee slaapkamers, zoals aangeduid op voormeld plan 04 onder "appartement 1/4".

- in de kelderverdieping : kelderruimte, zoals aangeduid op voormeld plan 01 onder "appartement 1/4".

**8. STUDIO 1/1 :**

Studio, gelegen op de derde verdieping aan de Dorpsstraat boven appartement 1/3, en bestaande uit de navolgende ruimten :

U 252113

*Twade blad.*



- op de derde verdieping : hall, W.C., living met keuken, berging, slaapkamer, badkamer, zoals aangeduid op plan 05 onder "studio 1/1";

- in de kelderverdieping : kelderruimte, zoals aangeduid op voormeld plan 01 onder "studio 1/1".

#### **9. STUDIO 1/2 :**

Studio, gelegen op de derde verdieping aan de Dorpsstraat boven appartement 1/4, en bestaande uit de navolgende ruimten :

- op de derde verdieping : hall, W.C., living met keuken, badkamer, slaapkamer, zoals aangeduid op plan 05 onder "studio 1/2";

- in de kelderverdieping : kelderruimte, zoals aangeduid op voormeld plan 01 onder "studio 1/2".

Voorts omvatten deze appartementen in privaatieve eigendom: de binnendeuren, de terrasdeur, de plafonds, de bevloeringen, de ramen en de ruiten en eventuele rolluiken, de leidingen voor de verwarming, de verwarmingsinstallatie, de radiatoren, de individuele leidingen voor elektriciteit, gas en water en de daarbij horende individuele meters, de brievenbus, alle binnenleidingen en lichtpunten, die uitsluitend dienstig zijn voor het appartement zelf, alle pijpen, kokers, leidingen en dergelijke, eveneens voor zover zij dienstig zijn voor het appartement, de binnenmuren van het appartement, alsook de binnenoppervlakte van de andere muren, kortom al hetgeen kan aangezien worden als uitsluitend dienstig voor het appartement, zonder dat deze en voorgaande opsommingen limitatief zijn.

#### **GEMENE DELEN.**

##### **A. ALGEMEEN GEMENE DELEN.**

De algemeen gemene delen zijn die delen van het onroerend goed die betrekking hebben op en/of ten dienste staan van alle privaatieve eigendommen en van het ganse gebouw zonder enige uitzondering, en die in gedwongen onverdeeltheid aan de hierboven beschreven privaatieve eigendommen verbonden zijn, volgens de hierna vermelde kwotiteiten. Zijn hierin niet begrepen om het even welke elementen die slechts dienstig zijn voor één enkel privaatief eigendom, of meerdere privaatieve eigendommen in het bijzonder.

Met inbegrip van alle andere elementen, die aan voorgaande omschrijving zouden voldoen, omvatten de gemene delen onder meer, zonder dat deze opsomming limitatief is en voor zover deze delen dienstig of nuttig zijn voor alle privaatieve eigendommen samen:

##### **I. Algemeen gemene delen "A":**

-de grond zoals hij hoger beschreven is.

##### **II. Algemeen gemene delen "B":**

-de ruimte rond het gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

-alle ondergrondse en bovengrondse hoofdleidingen voor water, gas en elektriciteit tot aan de individuele meters;

-de fundering, betonkonstrukties en alle steunmuren;

-de verluchtungskokers;

-het dak met de kroonlijsten, dakgoten, randmuurtjes met muurkappen, afleidingsbuizen met verzamelputjes van de dakwaters;

-alle gemeenschappelijke buizen en leidingen voor afvoer van water van keukens en sanitaire voorzieningen, het al met de daarbij horende net van riolen en verzamelputten, de septische put en de bezinkput, eveneens met bijhorende riolen en leidingen;

-de kokers bestemd voor de verschillende soorten leidingen;

-de lichtpunten met daarbijhorende leidingen dienstig voor de verlichting

van de gemeenschappelijke plaatsen;

-alle kokers, rook- en luchtkanalen, de verluchttingsroosters.

-de inkomhall en inkomdeur;

-de deuren, leuningen, het elektriciteitsnet en -verbruik van de volledige hall.

### B. BIJZONDER GEMENE DELEN.

De bijzonder gemene delen zijn die delen van het onroerend goed die betrekking hebben op en/of ten dienste staan van de appartementen en die in gedwongen onverdeeldheid verbonden zijn aan die welbepaalde privatieve eigendommen volgens de hierna vermelde kwotiteiten. Zijn hierin niet begrepen om het even welke elementen die slechts dienstig zijn voor één enkel privaatief eigendom. De Bijzonder gemene delen hebben betrekking op en omvatten:

- de traphal en trap;

-de lift, de liftkoker en de volledige lift-installatie en daarmee gepaard gaande energieverbruik.

### ONDERVERDELING GEMENE DELEN

De algemeen gemene delen "A" en "B" worden beiden verdeeld in honderd (100) aandelen, de bijzonder gemene delen worden verdeeld in acht (8) aandelen, die respectievelijk in de hierna vermelde verhouding onafscheidelijk verbonden worden met de hiervoor beschreven privatieve eigendommen:

Algemeen gemene delen "A":

1. WINKEL 1/1 : achttien aandelen:	18
2. MAGAZIJN 4/1 : vier aandelen:	4
3. WINKEL 4/1 : veertien aandelen:	14
4. APPARTEMENT 1/1 : twaalf aandelen:	12
5. APPARTEMENT 1/2 : twaalf aandelen:	12
6. APPARTEMENT 1/3 : twaalf aandelen:	12
7. APPARTEMENT 1/4 : twaalf aandelen:	12
8. STUDIO 1/1 : acht aandelen:	8
9. STUDIO 1/2 : acht aandelen:	8

Hetzij in totaal: honderd aandelen:

100

Algemeen gemene delen "B":

1. WINKEL 1/1 : zestien aandelen:	16
2. MAGAZIJN 4/1 : vier aandelen:	4
3. WINKEL 4/1 : twaalf aandelen:	12
4. APPARTEMENT 1/1 : dertien aandelen:	13
5. APPARTEMENT 1/2 : dertien aandelen:	13
6. APPARTEMENT 1/3 : dertien aandelen:	13
7. APPARTEMENT 1/4 : dertien aandelen:	13
8. STUDIO 1/1 : acht aandelen:	8
9. STUDIO 1/2 : acht aandelen:	8

Hetzij in totaal: honderd aandelen:

100

De bijzondere gemene delen:

1. WINKEL 1/1 : twee aandelen:	2
2. APPARTEMENT 1/1 : één aandelen:	1
3. APPARTEMENT 1/2 : één aandelen:	1
4. APPARTEMENT 1/3 : één aandelen:	1
5. APPARTEMENT 1/4 : één aandelen:	1
6. STUDIO 1/1 : één aandelen:	1

U 252114

*Denise Slob.*



7. STUDIO 1/2 : één aandelen:

Hetzij in totaal: acht aandelen:

1  
8

#### BIJZONDERE BEPALINGEN

1. De juridische verdeling van het gebouw kan in geen enkel opzicht schaden aan de bouwkundige eenheid ervan, zodat alle privatieve eigendommen wederkerig en terzelfdertijd als heersende en lijdende erven moeten aangezien worden voor al wat ondermeer betreft:

- alle doorgangen;
- alle zichten, lucht- en lichtscheppingen;
- de afwatering der regenwaters;
- alle soorten kanalisaties en leidingen (water, gas, elektriciteit, telefoon, parlofoon, deuropener, kabeltelevisie, antenne en bijbehorende leidingen, aflopen, luchtkokers en schouwpijpen);

en in het algemeen, alle gemeenschappen en erfdiensbaarheden die bestaan tussen de privatieve eigendommen onderling, of tussen de privatieve eigendommen en de gemene delen, en die voortvloeien uit de plannen en de uitvoering der werken, of zelfs uit het gebruik van de privatieve eigendommen of de gemene delen.

Deze erfdiensbaarheden, die voortspruiten uit de aard en de indeling van het gebouw, vinden hun oorsprong in de bestemming door de huisvader, voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen en in de uitvoering der werken.

De voorgaande opsomming is niet limitatief.

2. Alle om het even welke kosten en lasten verbonden aan het onderhoud, de herstelling, en het in bedrijf houden van het gebouw, zullen gedragen en betaald worden door de verschillende eigenaars van de privatieve eigendommen in evenredigheid met hun aandeel in de algemeen gemene delen "B" of bijzonder gemene delen van het gebouw.

3. De komparante verbindt er zich toe vanaf nu voor alsdan aan alle latere verkrijgers van een privaat eigendom in het in deze behandeld gebouw, alle bepalingen en bedingen in deze akte en haar bijlagen voorkomend, op te leggen. Zij verbindt er zich eveneens toe deze bepalingen en bedingen op te leggen aan alle huurders of gebruikers van een privaat eigendom in hetzelfde gebouw.

#### REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

De komparanten verklaren betreffende voorschreven onroerend goed een reglement van mede-eigendom opgesteld te hebben, dat luidt als volgt:

#### HOOFDSTUK I: Algemene Beginselen.

##### Artikel 1

De verschijnster die de horizontale verdeling wilt toepassen op het gebouw waarover voorgaande basisakte gaat, verklaart daarin de gebouwen te plaatsen onder het stelsel van de mede-eigendom overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en waarvan de tekst thans het artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

Een reglement van mede-eigendom wordt opgemaakt ten einde de rechten van eigendom en mede-eigendom vast te stellen, de wijze te bepalen waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden; alsmede het aandeel te bepalen van iedere eigenaar en mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven en inkomsten.

Dit reglement bevat:

1. het statuut van het gebouw waarbij gerekend wordt: de verdeling der gebouwen, het onderhoud, de bewaring en eventueel, de verandering van het geheel of een deel der gebouwen.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er uit kunnen voortvloeien, worden opgelegd aan al de mede-eigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige, en zij zijn niet vatbaar voor wijzigingen tenzij bij meerderheid als hierna voorzien; dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door de overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor.

2. het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven. Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut maar het zal verplicht opgelegd worden aan allen die titularis zijn of zullen worden van een zakelijk recht, eigendoms-, gebruiks- of genotsrecht op een gedeelte der gebouwen; dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals bepaald.

#### Artikel 2 - Verdeling der gebouwen.

De verschijners verklaren de verdeling der gebouwen te doen in appartementen en andere private lokalen, zoals hiervoor gemeld, en vanaf deze wilsverklaring vormen de appartementen en andere privatieve lokalen in onderscheiden goederen, die elk afzonderlijk het voorwerp uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden, van alle overeenkomsten, en die elk afzonderlijk met zakelijke rechten zullen kunnen belast worden.

Ieder van deze appartementen en privatieve lokalen omvat:

1. een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom;

2. een zeker aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, die zich bevinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid, en die er noodzakelijkerwijze verbonden zijn met de appartementen en privatieve lokalen.

#### Artikel 3 - Gevolgen.

1. Tengevolge de voorafgaande verklaring van verdeling van het gebouw, kan ieder kavel, deel uitmakende van het gebouw, het voorwerp uitmaken van huur-overeenkomsten, van overdracht tussen levenden of bij overlijden, en kan ook ieder van hen afzonderlijk bezwaard worden met zakelijke rechten.

2. Behoudens tegenstrijdige bepalingen van dit reglement, wordt het gebouw beheerst door de beschikkingen van artikel 577bis, paragraaf 9 tot 11 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de horizontale eigendom.

Het gebouw is gesplitst in kavels, voorwerp van privaat-eigendom. Het woord "kavel" duidt zowel op de winkelruimten of kelders, als op de appartementen, dakappartementen en autostandplaatsen.

Aan deze kavels zijn als bijhorigheid verbonden, onverdeelde aandelen in de zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik, voorwerp van mede-eigendom.

Overeenkomstig de wet zijn de gemeenschappelijke zaken niet vatbaar voor splitsing. Zij kunnen noch vervreemd, noch met zakelijke rechten bezwaard, noch inbeslag genomen worden dan met de kavel waartoe zij behoren en slechts voor het aandeel in de gemeenschappelijke zaken dat aan de kavels werd toegekend.

De vervreemding van een appartement of van een privaat lokaal omvat noodzakelijkerwijs de vervreemding en van het privatieve gedeelte en van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daarbij behoren.

U 252115 Van de bladz. 4p



De hypotheek of elk ander zakelijk recht op een appartement of een privaat lokaal bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privaat eigendom alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

De gemeenschappelijke goederen worden verdeeld in een bepaald aantal eenheden; zij bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

## **AFDELING I ZAKELIJK STATUUT**

### **HOOFDSTUK II: Rechten en verplichtingen aangaande de mede-eigendom.**

#### **DEEL I - PRIVATIEVE DELEN**

##### **Artikel 4 - Beginsel.**

De eigenaars beschikken over en genieten van hun onderscheidene kavels binnen de grenzen door dit reglement en door de wetten bepaald en op voorwaarde dat niets de solidariteit van het onroerend goed in het gedrang brengt.

##### **Artikel 5 - Privaatve elementen die de eigendom aanbelangen.**

Het is de eigenaars verboden zonder goedkeuring van de mede-eigenaars privaatve elementen die zichtbaar zijn van de straat of van uit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw te wijzigen. Dit is onder meer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de zonneschermen zowel buiten als binnen de ramen, de vensterruiten van de voorgevel, de balkons, de deuren van de bordessen die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen en bordessen. Bovenstaande beperkingen zijn niet van toepassing op de winkels op de gelijkvloerse verdieping.

##### ~~1 Artikel 6 - Afstand of verhuring van een gedeelte van een kavel.~~

~~2 Het is de eigenaars verboden een deel van een kavel af te staan of te verhuren aan derden met concurrentiële, commerciële activiteiten gelijk aan deze die op het gelijkvloers uitgeoefend worden.~~

##### **Artikel 7 - Wijze van ingebruikneming.**

De appartementen mogen dienen tot privé-bewoning, vrij beroep of kantoor mits geen hinder te veroorzaken in overeenstemming met de bepalingen van het reglement van mede-eigendom en behoudens afwijking in de basisakte voorzien.

##### ~~3 Beding van niet-concurrentie.~~

##### **Artikel 8 - Werken aan privaatve delen.**

1. Ingeval een eigenaar eventueel een huurder veranderingen wil aanbrengen aan zijn privaatve delen, is hij gehouden de plannen voor te leggen aan de syndicus. Zo deze veranderingen van aard zouden zijn, de stevigheid of de esthetica van het woningcomplex in het gedrang te brengen, zal de syndicus beroep moeten doen op de bouwmeester. Deze laatste zal verslag geven aan de syndicus die een beslissing zal treffen.

De algemene vergadering mag eisen dat de werken zouden uitgevoerd worden onder het toezicht van de bouwmeester, waarvan de erelonen ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar.

Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken.

De werken mogen niet begonnen worden voor de dertigste werkdag, te rekenen vanaf het inleveren van de plannen aan de syndicus.

2. Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen uitvoeren en daardoor andere kavels of gemene delen blootstellen aan enige schade of nadeel, heeft de syndicus alle machten om ambtshalve alle nodige werken te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar in gebreke, in zijn privaatve lokalen.

De werken zullen toevertrouwd worden aan geregistreerde aannemers, aanvaard door de algemene vergadering.

**Artikel 9 - Samenvoeging en/of splitsing van twee of meer kavels of van een kavel of een gedeelte van andere kavel, splitsing van samengevoegde kavels.**

a) Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen samengevoegd worden. Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw zou aanbe-  
langen, zijn de belanghebbenden verplicht zich te schikken naar de voorschriften van artikel 8/1. Indien deze samenvoeging echter plaats vindt bij verkoop door de bouwer of promotor, zal de procedure van artikel 8/1 niet moeten gevolgd worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, zullen de aandelen verbonden aan deze kavels, samengeteld worden.

b) Een kavel verkregen door samenvoeging van twee of meer kavels, zal door de eigenaar ervan terug mogen gesplitst worden, mits zich te schikken naar artikel 8/1 (voor de gevallen in dit artikel voorzien) en zonder meer kavels tot stand te mogen brengen dan oorspronkelijk voorzien.

c) Indien een gedeelte van een kavel wordt afgenomen, zullen de aandelen verbonden aan de kavel die gesplitst wordt, forfaitair verdeeld worden over de verschillende gedeelten in verhouding tot de privatieve oppervlakte per gedeelte kavel.

**Artikel 10 - Verhuring.**

1. De appartementen en andere lokalen mogen enkel verhuurd worden aan gunstig aangeschreven en solvabele personen. Dezelfde verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomsten.

2. Het is verboden een gedeelte van een kavel in huur te geven. Het is wel toegelaten een kelder in huur te geven onafhankelijk van het lot waarvan hij deel uitmaakt, op voorwaarde dat de verhuring ten bate van een bewoner van het woning-complex weze. De eventuele autostaanplaatsen kunnen afzonderlijk verhuurd worden.

3. De eigenaars zijn gehouden in de huurovereenkomsten melding te maken dat de huurders verplicht zijn tot naleving van dit reglement, de veranderingen eraan gebracht en alle beslissingen van de algemene vergadering.

4. De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders, hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover de mede-eigenaars van het woning-complex te verzekeren. Zij vragen voorlegging van een kopie van de polis.

5. De eigenaars zijn gehouden een kopie van de huurovereenkomsten der loten aan de syndicus te overhandigen. In geval van mondelinge verhuring, moeten de eigenaars het bewijs afleveren dat de huurders onderschreven hebben aan de verplichtingen vermeld in nummer 3.

6. Bij gebreke door een huurder, onderhuurder of huuraafstanddoener, dit reglement na te leven, is de eigenaar verplicht de verbreking der huur binnen de tien dagen te vragen, na een tweede schriftelijke aanmaning, met 14 dagen tussenruimte door de syndicus gegeven, en zonder gevolg gebleven.

7. Alle wijzigingen dienen binnen de maand schriftelijk kenbaar gemaakt te worden.

**Artikel 11 - Wijze van bewoning.**

1. De appartementen moeten uitgebaat worden overeenkomstig de standing van het woningcomplex, evenals de burelen, dit alles zo er voorzien zijn. Reklames mogen alleen aangebracht worden volgens artikel 18.

U 252116

*Vijfte blad.*



Het uitbaten van iedere handel is onderworpen aan de Stads- of Gemeentereglementen.

2. De appartementen op de verdiepingen gelegen, zijn bestemd als woning, praktijk of kantoor. Beroepen mogen er uitgeoefend worden op voorwaarde dat deze geen hinder of last veroorzaken voor de inwoners van het woningcomplex (zie artikel 7 : beding van niet-concurrentie).

~~3. De standing van het gebouw dient bewaard te blijven; in deze zin mogen in geen enkel deel van het gebouw voedingswaren verkocht worden. Drank en dansgelegenheden of ontspanningslokalen zijn eveneens verboden. De reclameborden mogen uitgevoerd worden in niet blinkende verlichting en zijn aangepast aan de standing van het gebouw. Het is niet toegestaan, behoudens schriftelijk akkoord van alle mede-eigenaars, enige horeca-activiteit in de meest ruime zin van het woord uit te oefenen in het gebouw.~~

**Artikel 12 - Vrije toegang tot de private lokalen.**

De eigenaars zijn verplicht aan de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde hem toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen, zonder vergoeding, aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders, onder de voorwaarden voorzien in artikel 24.

**DEEL II - GEMENE DELEN**

**Artikel 13 - Beginselen.**

De mede-eigenaars moeten van het gemeen domein gebruik maken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun mede-eigenaars of medebewoners. Zijn onder meer onverenigbaar met dit beginsel : op gelijk welke wijze de normale doorgang in de hal, trappen, bordessen en gemene gangen te verhinderen, er huishoudelijke werken uit te voeren, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed en klederen, uithangen van linnen, kuisen van meubelen of apparaten, borstelen van schoenen.

Zo het in het bijzonder is aangeduid, mogen bepaalde gemeenschappelijke berg-ruimtes alleen gebruikt worden voor het plaatsen van bromfietsen of fietsen, kinderwagens, met uitsluiting van alle andere goederen of voertuigen.

**Artikel 14 - Verandering aan gemene delen.**

Veranderingswerken aan de gemene delen mogen enkel uitgevoerd worden na goedkeuring door de algemene vergadering der mede-eigenaars, bij meerderheid der drie/vierden van het totaal aantal der stemmen aan het gebouw verbonden en onder toezicht van de architect aanvaard door de algemene vergadering. De oproepingen zullen duidelijk de dagorde moeten vermelden, evenals de vereiste meerderheid.

Wordt er geen voldoende aanwezigheid bereikt, kan er onder zelfde voorwaarden een tweede vergadering bijeengeroepen worden met dezelfde dagorde tenminste vijftien dagen en ten hoogste dertig dagen na de eerste bijeengeroepen worden. Deze vergadering zal geldig mogen beslissen mits drie/vierden meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen. De oproeping tot deze tweede vergadering zal op straf van nietigheid er aan herinneren dat de leden die noch aanwezig, noch vertegenwoordigd zouden zijn, beschouwd zullen worden als gunstig tegenover het voorstel.

**Artikel 15 - Onderhoud en herstellingen.**

1. Het onderhoud en de herstellingen zowel aan gemene als private delen (waarvan sprake onder artikel 8) worden uitgevoerd door de zorgen van de mede-eigenaars onder toezicht van de syndicus, zoals nader bepaald in artikel 23.

De verschillende eigenaars staan zelf in voor de schoonmaak van hun deel van de traphal. Hun deel is bepaald vanaf het bordes op hun verdiep tot en met de trap naar de verdieping juist eronder. De eigenaars van de eerste verdieping staan in voor de schoonmaak vanaf de afsluitbare deur op het gelijkvloers tot en met hun bordes. De schoonmaak gebeurt minstens wekelijks en zodoende dat de traphal steeds een proper uitzicht heeft.

2. De mede-eigenaars aanvaarden de architect van het woningcomplex, bij de eerste algemene vergadering.

3. Ieder eigenaar moet de storing en overlast dragen die ontstaan uit de uitvoering der werken, waarvoor de beslissing regelmatig werd getroffen.

#### **Artikel 16 - Uitzicht van het woning-complex.**

1. De syndicus duidt de plaats aan in de ingang of op de gevel, waar plakka-ten van verhuring of verkoping der verschillende loten mogen aangebracht worden. Het model moet door de syndicus goedgekeurd worden.

2. Het is toegelaten in de ingang naamplaten der bewoners aan te brengen, die tevens hun beroep zouden aanduiden met verdieplingsnummer, dag en uur van bezoek. Hun model moet door de syndicus goedgekeurd worden.

#### **Artikel 17 - Instellingen van openbaar nut.**

De bouwheer of de promotor behoudt zich het recht voor om met alle gemeentelijke overheden of met intercommunale vennootschappen een recht van opstal of om het even welk ander kontrakt af te sluiten, onder de voorwaarden die zij zal goedvinden en zonder tussenkomst van een derde, zelfs niet van een eigenaar van dit appartementsgebouw. Hiertoe worden hem alle machten verleend door de ondertekening van de aankoopakte van een kavel. Dit opstalrecht heeft in het bijzonder tot doel het afstaan of verhuren van een lokaal hetwelk als uitsluitende bestemming zal krijgen deze eraan gegeven door bedoelde gemeente of intercommunale vennootschap, alhoewel dit lokaal deel uitmaakt van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Deze overdracht of verhuring houdt eveneens het recht van doorgang in naar bedoeld lokaal langs de gemeenschappelijke delen van het gebouw en dit voor de installatie en het onderhoud.

#### **Artikel 18 - Lichtreklame.**

Op de gevels van het gelijkvloers, mag uitsluitend publiciteit gevoerd worden voor de bedrijvigheid van het commercieel gelijkvloers. Deze lichtreklame mag niet hinderlijk zijn voor de gebruikers van het gebouw. De installaties moeten ontstoord zijn en mogen in geen geval uitgerust zijn met pinkende lichten.

Het is verboden enige publiciteit te voeren in de gemeenschappelijke inkomhal.

#### **HOOFDSTUK III: Gemene Lasten en Inkomsten.**

##### **Artikel 19 - Opsomming der lasten.**

De gemene lasten zijn in het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud en de herstellingen der gemene delen, verbruikskosten der gemene inrichtingen, de vergoedingen verschuldigd door de mede-eigendom, de belastingen met betrekking tot de gemene delen van het gebouw, de verzekeringspremiën voor de gemene delen en de burgerlijke aansprakelijkheid der mede-eigenaars, de kosten van wederopbouw van het vernielde woningcomplex en de vergoeding van de syndicus.

De lasten zijn verdeeld in gemene lasten en bijzondere lasten. De gemene lasten zijn deze die gedragen worden door gans de mede-eigendom. De bijzondere lasten zijn deze die gedragen worden door een gedeelte van de mede-eigendom. Deze bepalingen gelden onverminderd de toepassing van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek.

U 252111

*Reste bladz.*



#### **Artikel 20 - Verdeling der gemene lasten.**

Onder voorbehoud van hetgeen bepaald wordt onder de hierna volgende artikels, worden de gemene lasten verdeeld tussen alle mede-eigenaars ingeschreven in het register der mede-eigenaars in verhouding met hun eigendomsquotiteiten bepaald in het bijzonder deel van de basisakte.

#### **Artikel 21 - Verdeling van enkele bijzondere lasten.**

**Beginsel :**

De bijzondere lasten worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars die er het gebruik of het nut van hebben in verhouding met hun aandeel in de mede-eigendom. Bijvoorbeeld (zonder dat dit enige beperking van mogelijkheden inhoudt) :

- a) garage: de uitgaven betreffende het onderhoud van de toegang tot de garages vallen te laste der eigenaars van de garages.
- b) gemeenschappelijke antennes en distributienet, de uitgaven betreffende het onderhoud en plaatsing van het verdeelnet en van de antennes, worden evenredig verdeeld onder de gebruikers ervan.
- c) liften: de kosten van onderhoud, herstellingen en vervanging, alsmede de verzekeringspremie, worden verdeeld onder de eigenaars van de appartementen, bediend door welbepaalde liften, in verhouding met hun quotiteiten in mede-eigendom. Eigenaars van een gelijkvloers die met de lift niet in de kelder kunnen afdalen komen hier niet tussen.
- d) hal en trapzalen: alle onkosten van onderhoud, verlichting en herstelling, vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars der appartementen die langs deze hal en trapzaal te bereiken zijn.

#### **Artikel 22 - Betaling der gemene lasten.**

Om de syndicus de mogelijkheid te verschaffen in te staan voor de lopende uitgaven zal er door de eigenaars van ieder lot, bij het aanvaarden ervan, een provisie gestort worden vastgesteld op :

- tienduizend frank voor een winkel.
- zesduizend frank voor een appartement.
- duizend frank voor een garage.

Het vereffenen van de onkosten en uitgaven van het woning-complex, zal om de zes maanden geschieden, ten laatste binnen de twintig eerste dagen der maanden januari en juli van ieder jaar. Bij die gelegenheid zal de syndicus een gedetailleerde staat voorleggen.

De syndicus zal zijn rekeningen bezorgen aan ieder eigenaar die hem zijn deel in de uitgaven zal terugbetalen binnen de vijftien dagen volgend op de ontvangst van de rekening. Deze terugbetaling mag niet geschieden door middel van de provisie. Het bedrag der provisie is herzienbaar mits akkoord der algemene vergadering op voorstel van de syndicus. De jaarlijkse balans dient goedgekeurd te worden door de algemene vergadering.

#### **Artikel 23 - Herstellingen.**

Volgens de belangrijkheid en hun dringend karakter worden de herstellingen in drie soorten onderverdeeld :

- a) dringende herstellingen zoals deze uit te voeren aan de daken, dakgoten, aflopen, gemeenschappelijke leidingen van water, gas, electriciteit en centrale verwarming: deze worden uitgevoerd in opdracht van de syndicus, zonder verwijl en zonder dat de syndicus daarvoor iemand moet raadplegen, behoudens de bouwmeester (zo er een is aanvaard).
- b) de nodige herstellingen doch evenwel niet dringend: deze worden uitgevoerd onder toezicht en in opdracht van de syndicus, doch eerst nadat

de syndicus daarvan het bestek aan de raad van bestuur zal voorgelegd hebben, en nadat dit bestek door de raad zal goedgekeurd zijn.

c) herstellingen en werken die niet onontbeerlijk zijn, maar die een verbetering of een versiering medebrengen, dienen onderworpen te worden aan de goedkeuring der algemene vergadering op voorstel van de eigenaars die minstens één/vierde der kwotiteiten in de gemene delen bezitten.

Deze werken moeten goedgekeurd worden door minstens drie/vierden der stemmen volgens de regels vastgelegd in artikel 14. Bij onvoldoende aanwezigheid kan er onder de voorwaarden voorzien in artikel 14 een tweede vergadering bijeengeroepen worden die dan beslist met drie/vierden meerderheid der aanwezige stemmen.

#### Artikel 24

Iedere maal het nodig zal zijn zullen de mede-eigenaars de toegang tot hun lokalen toelaten teneinde de herstellingen en het onderhoud aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren. Voor afwezigheden van meer dan twee dagen wordt best vooraf aan de huisbewaarder (of syndic) meegedeeld waar een sleutel zou kunnen bekomen worden.

#### Artikel 25 - Overdracht van een kavel.

1. Ingeval van overdracht wegens overlijden, moeten de erfgenamen en rechthebbenden, binnen de maand van het overlijden, aan de syndicus hun hoedanigheid van erfgenaam bewijzen door een attest af te leveren ondertekend door een notaris. Indien de onverdeeldheid ophoudt te bestaan, ingevolge een akte van deling, afstand of verkoop tussen de erfgenamen, moet de syndicus er binnen de maand van verwittigd worden door een attest van de notaris die de akte opstelde. Dit attest moet vermelden de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van de overdracht en de datum voorzien voor de bijdrage in de gemeenschappelijke uitgaven. Deze beschikkingen zijn eveneens toepasselijk in geval van overdracht voortspuitende uit een particulier legaat.

2. Ingeval van overdracht onder levenden te kosteloze of te bezwarende titel, is de nieuwe eigenaar tegenover de gemeenschap gehouden tot de betaling van de sommen, die na de overdracht opgevorderd worden, zelfs voor de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering, en zelfs wanneer deze bestemd zijn tot regeling van prestaties of werken voor de overdracht besteld. De vorige mede-eigenaar blijft gehouden tot de betaling van alle sommen die vóór de datum van de overdracht gevorderd werden. Hij kan de terugvordering van de sommen die door hem te gelijk welken titel aan de gemeenschap gestort werden niet terugeisen. De provisie voor de gemeenschappelijke uitgaven en de bijdragen voor het reservefonds mogen door de vorige eigenaar slechts teruggevorderd worden nadat deze bedragen integraal door de nieuwe eigenaar aan de syndicus werden gestort. Bij afwijking van hetgeen voorafgaat zal, ingeval van een eerste overdracht van een kavel door de bouwheer of de promotor, de koper als volgt dienen tussen te komen in de gemeenschappelijke uitgaven, die tot op dat ogenblik reeds door de syndicus zouden zijn gedaan:

- wat betreft de investerings- en verfraaiingsuitgaven, volledige terugbetaling,
- wat betreft de provisie en het fonds buitengewone uitgaven, volledige terugbetaling,
- wat betreft de herstellings-, verbruiks-, verzekerings- en andere onkosten, prorata tussenkomst vanaf de datum van de ondertekening van de authentieke akte van aankoop of de datum van inbezitneming, indien deze de akte zou voorafgaan.

*Levensakte bladz.*

3. Elke overdracht moet binnen de maand na haar datum, aan de syndicus door de nieuwe eigenaar bij aangetekende brief bekendgemaakt worden. Binnen de maand na de ontvangst van deze kennisgeving, moet de syndicus aan de nieuwe eigenaar het bedrag van de sommen die gevorderd werden maar die door de vorige eigenaar nog niet aan de gemeenschap betaald werden, doen kennen. Indien deze kennisgeving gedaan wordt binnen de voorziene termijn, is de nieuwe eigenaar tegenover de gemeenschap verantwoordelijk voor de achterstallige bedragen die ten laste van de vorige eigenaar vallen. Indien de kennisgeving van de overdracht niet gebeurt binnen de termijn van een maand hiervoren vermeld, zijn de oude en de nieuwe eigenaar solidair verantwoordelijk voor de betaling van alle sommen die vóór de overdracht gevorderd werden.

#### **Artikel 26 - Verhuring.**

De syndicus heeft slechts rechtsbetrekkingen met de eigenaars. Nochtans mogen de eigenaars toelating geven aan de syndicus om rechtstreeks van de huurders de betaling te vragen van de lasten van de mede-eigendom die hun door de huur-overeenkomsten ten laste zouden gelegd worden. Deze beschikking geeft nochtans geen enkel recht aan de huurders. De eigenaars blijven daarenboven persoonlijk verantwoordelijk tot de betaling der gemene lasten.

#### **Artikel 27 - Ontvangsten.**

Ingeval ontvangsten zouden worden geïnd ten gunste van de gemeenschap of er vruchten zouden verworven zijn ten gunste van de gemene delen, zouden zij door elke eigenaar, in verhouding der duizendsten die hij in de gemene delen bezit, verworven worden.

De verzekeringsontvangsten zullen aangewend worden volgens de bepalingen vervat in het hoofdstuk "Verzekeringen".

### **HOOFDSTUK IV; Beheer en toezicht over het gemeen domein.**

#### **DEEL I - ALGEMENE VERGADERING**

##### **Artikel 28 - Machten.**

Het gemeen domein wordt beheerd door de algemene vergadering der mede-eigenaars die oppermachtig beslist over de gemeenschappelijke belangen, binnen de perken van het reglement.

De algemene vergadering mag beslissen dat belangen die gemeen zijn aan slechts een deel van de mede-eigenaars overgelaten worden aan de beslissing van bijzondere vergaderingen die de belanghebbende mede-eigenaars bijeenbrengen.

De regelmatig genomen beslissingen van de vergaderingen zijn verplichtend voor alle mede-eigenaars, er inbegrepen degene die afwezig waren of zich verzet hebben tegen deze beslissingen. Hetzelfde geldt, wat de deelvergaderingen betreft, voor allen die geroepen waren eraan deel te nemen.

##### **Artikel 29 - Gewone algemene vergadering.**

De gewone algemene vergadering komt minstens één maal per jaar bijeen. Zij wordt bijeengeroepen door de syndicus en bij gebreke door één der mede-eigenaars. De algemene vergadering wordt voorgezeten door de syndicus, en bij gebreke door één der mede-eigenaars, namelijk de oudste der aanwezige eigenaars.

Zij beraadslaagt over de benoemingen, de rekeningen, voorgelegd door de syndicus, het verslag van de syndicus, de goedkeuring van de rekeningen en de ontlasting te geven aan de syndicus, de budgettaire voorzieningen, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, het spijzen van het reservefonds, de kwesties met betrekking tot de huisbewaarder(s).

##### **Artikel 30 - Buitengewone algemene vergaderingen.**

Buiten de gewone algemene vergadering mogen buitengewone algemene vergaderin-

gen bijeengeroepen worden door de voorzitter van de algemene vergadering of door de syndicus, zo dikwijls het nodig blijkt. De buitengewone algemene vergadering moet in elk geval bijeengeroepen worden op aanvraag van de mede-eigenaars die minstens één/vierde van de mede-eigendom der gemene delen bezitten. In geval de syndicus binnen de acht dagen daaraan geen gevolg geeft, zal de vergadering geldig bijeengeroepen worden door één van de mede-eigenaars. De eerste buitengewone algemene vergadering kan door gelijk welke eigenaar samengeroepen worden.

#### Artikel 31 - Samenstelling van de algemene vergadering.

De algemene vergadering in pleno is samengesteld uit al de eigenaars van kavels en van de personen die op een kavel een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning hebben. De particuliere algemene vergadering is samengesteld uit de hiervoren vermelde personen die, zoals hoger gezegd, mede-eigenaars zijn van een particuliere onverdeeldheid of die alleen van een gemeenschappelijke zaak het gebruik en het genot hebben en er alleen de last van dragen.

De rechtspersonen worden door een bijzondere mandataris vertegenwoordigd. De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld indien al de mede-eigenaars regelmatig bijeengeroepen werden.

Ingeval hij niet mede-eigenaar is, woont de syndicus de vergadering bij met raadgevende stem.

De samenstelling van de vergadering blijkt uit de aanwezigheidslijst door de mede-eigenaars getekend bij het begin van de zitting.

#### Artikel 32 - Bureel der vergadering.

Zo de algemene vergadering het nodig acht kan zij in haar midden een voorzitter en één of meer bijzitters kiezen. Zij kan eveneens een secretaris aanstellen onder de mede-eigenaars of erbuiten.

Zij zijn voor een jaar gekozen en zijn herkiesbaar. De algemene vergadering kan hen gelasten met alle opdrachten die zij nuttig oordeelt waarover zij verslag zullen uitbrengen aan de algemene vergadering.

#### Artikel 33 - Register der mede-eigenaars.

De syndicus houdt een register der mede-eigenaars bij, waarvan ieder van hen kennis zal mogen nemen; dat register behelst de juiste aanduiding van elke mede-eigenaar en de aanduiding van het aandeel in de gemene delen waarvan hij eigenaar is. In geval van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning op een lot, de juiste aanduiding van al degenen die het recht hebben de vergaderingen bij te wonen en die er moeten opgeroepen worden. Desgevallend, de juiste aanduiding van de persoon die de mede-eigenaar in geval van afwezigheid in zijn plaats wenst te laten oproepen en aan wie hij behoorlijk last heeft gegeven om hem bij de gebeurlijke vergaderingen te vertegenwoordigen.

#### Artikel 34 - Oproeping.

De oproepingen worden gedaan tenminste tien en ten hoogste twintig werkdagen voor de dag van de vergadering, bij aangetekend schrijven; de oproeping zal ook geldig gedaan worden in geval ze aan de mede-eigenaar afgegeven wordt tegen ondertekend ontvangstbewijs. De oproeping is geldig ingeval ze gericht is tot de persoon en aan het adres aangeduid in het register der mede-eigenaars. De oproeping is overbodig indien tijdens de vergadering waar alle mede-eigenaars aanwezig waren, dag, uur, plaats en agenda van de volgende vergadering zijn vastgesteld.

*A. J. de B.*

#### **Artikel 35 - Dagorde.**

De dagorde wordt vastgesteld door degene die oproept. De beraadslagingen mogen slechts handelen over punten die in de dagorde vermeld zijn.

#### **Artikel 36 - Mandaten.**

De mede-eigenaars mogen zich op de algemene vergaderingen laten vertegenwoordigen. Het mandaat moet schriftelijk zijn en uitdrukkelijk bedingen of het algemeen is of wel slechts bepaalde beraadslagingen behelst welke in het mandaat nader beschreven zijn. De lasthebber moet een mede-eigenaar zijn, tenzij de lastgeving bij notariële akte werd gegeven en de lasthebber in het bezit is van het oorspronkelijk brevet of van een afschrift zo de akte in minuut is opgemaakt. Bij gebrek aan dat beding wordt het mandaat beschouwd als onbestaand ten opzichte van de andere mede-eigenaars. Niemand mag meer dan één mede-eigenaar, buiten zich zelf, vertegenwoordigen.

#### **Artikel 37 - Stemmen.**

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen gelijk aan dat van zijn kwotiteiten van mede-eigendom in de algemene onverdeeldheid. De stemming gebeurt met luide stem of met geschreven biljetten volgens beslissing van de vergadering. De mede-eigenaars in onverdeeldheid van een kavel mogen hun stemrecht slechts uitoefenen door middel van een lasthebber, die in naam van de onverdeeldheid stemt. Bij gebrek aan een gemene lasthebber mogen de mede-eigenaars van een kavel de vergadering slechts bijwonen zonder aan de stemming deel te nemen. Dezelfde beschikkingen zijn van toepassing wanneer een kavel het voorwerp uitmaakt van een ander zakelijk recht.

#### **Artikel 38 - Meerderheid.**

Behoudens andersluidende schikkingen in dit reglement, worden de beslissingen genomen bij volstreekte meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigende stemmen. De dagorde der vergaderingen duidt in het bijzonder aan welke beslissingen een grotere meerderheid vereisen dan de volstreekte meerderheid. Onder volstreekte meerderheid dient verstaan: meer dan de helft van het aantal uitgebrachte stemmen, onthoudingen en ongeldige stemmen niet meegerekend.

#### **Artikel 39 - Buitengewone machten.**

De algemene vergadering kan, met het oog op het gemeenschappelijk belang, en mits eenparigheid, beslissen het gemeenschappelijk domein om te vormen, er vernieuwingen aan te brengen die er het gebruik of het genot van gemakkelijker zouden kunnen maken of er de waarde of de opbrengst van zouden kunnen verhogen, wijzigingen aan te brengen aan huidig reglement en namelijk aan de verdeling der quotiteiten van mede-eigendom en aan de gemene lasten tussen de mede-eigenaars, wijzigingen aan te brengen aan de oorspronkelijke plannen met het oog op de wederopbouw na een accidentele vernieling.

#### **Artikel 40 - Eenparigheid.**

Wanneer een voorstel de eenparigheid vereist, moet men daardoor verstaan, de eenparigheid van alle mede-eigenaars; de leden met beraadslagende stem die niet aanwezig noch vertegenwoordigd zijn worden beschouwd als zich verzettend tegen het voorstel. In het geval dat een voorstel de eenparigheid van de aanwezige en vertegenwoordigde leden bekomt, maar dat de beslissing niet geldig is omdat bepaalde leden afwezig zijn, zal een tweede vergadering met dezelfde dagorde tenminste vijftien dagen en ten hoogste dertig dagen na de eerste bijeengeroepen worden. Deze vergadering zal geldig mogen beslissen mits eenparigheid van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen. De oproeping tot deze tweede vergadering zal op straf van nietigheid er aan herinneren dat de leden die noch aanwe

zig, noch vertegenwoordigd zouden zijn, beschouwd zullen worden als gunstig tegenover het voorstel.

#### Artikel 41 - Verslagschriften.

De beraadslagingen en beslissingen van de vergaderingen worden vastgelegd in verslagschriften die overgeschreven worden in een bijzonder daartoe gehouden register en ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris en de mede-eigenaars die het wensen. De volmachten worden aan de verslagschriften als bijlage gehecht.

#### Artikel 42 - Raadpleging der bescheiden.

Iedere mede-eigenaar kan het register der mede-eigenaars raadplegen, alsmede het register der verslagschriften en de andere bescheiden betreffende het wooncomplex, hij kan er ook afschrift van nemen op de plaats daartoe aangeduid door de syndicus en in zijn tegenwoordigheid. Uittreksels van deze bescheiden mogen tegen een door de vergadering vast te stellen vergoeding afgeleverd worden. Ze worden door de syndicus ondertekend en gewaarmerkt.

#### Artikel 43 - Bijzondere vergaderingen van een deel van de mede-eigenaars.

De algemene vergadering mag belangen, die gemeen zijn voor slechts een deel van de mede-eigenaars, toevertrouwen aan de beslissing van bijzondere vergaderingen die beperkt zijn tot de belanghebbende mede-eigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering en de syndicus wonen deze vergaderingen bij met raadgevende stem in geval zij geen deel uitmaken van de belanghebbende mede-eigenaars. Deze vergaderingen verkiezen in hun midden, voor een duur die zij zullen vaststellen, een voorzitter en een secretaris; deze laatste mag evenwel ook buiten de vergadering worden verkozen. De voorzitter van de algemene vergadering of de syndicus mogen eisen dat een beslissing van een bijzondere vergadering door een algemene vergadering zou goedgekeurd worden. Deze moet binnen de vijftien dagen na de beslissing van de bijzondere vergadering bijeengeroepen worden. De bijeenroeping van de algemene vergadering schorst de uitvoering van de beslissing van de bijzondere vergadering. De regels die van toepassing zijn voor de algemene vergadering betreffende het register der mede-eigenaars, de oproepingen, de dagorde, de mandaten, de stemmen, het quorum, de meerderheid en de processenverbaal, zijn eveneens geldig voor de bijzondere vergaderingen.

### DEEL II - ZAAKVOERING

#### Artikel 44 - Syndicus.

Door de mede-eigenaars kan beroep gedaan worden op de diensten van een syndicus, die al dan niet mede-eigenaar is, benoemd of herroepen door de algemene vergadering bij meerderheid van de drie/vierden der stemmen, tegenwoordig of vertegenwoordigd. De syndicus is gelast met het algemeen beheer van het gebouw en met het onderhoud ervan volgens artikel 15, 1e hiervoor. Bij ontstentenis van benoeming van een syndicus komt deze bevoegdheid toe aan de algemene vergadering, behoudens toepassing van het gemene recht.

#### Artikel 45 - Taak van de syndicus.

De syndicus voert de beslissingen van de algemene en bijzondere vergaderingen uit en brengt verslag uit over deze uitvoering. Hij moet namelijk:

- a) zorgen voor het goed onderhoud van de gemene delen,
- b) zorgen voor de goede werking van de gemene diensten,
- c) zorgen voor de rust en de goede orde in het gebouwencomplex,
- d) zorgen voor de uitvoering van de herstellingen en werken die door de vergaderingen zijn bevolen en voor het bestellen van de herstellingen of werken die wegens dringendheid of noodzaak onmisbaar zijn,

*keperste blad.*

*4p.*

- e) zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de ontvangsten voor rekening van de gemeenschap,
- f) om de drie maanden de afzonderlijke rekening van elke mede-eigenaar opmaken en jaarlijks op de gewone algemene vergadering de algemene rekeningen voorleggen,
- g) zorgen voor de bewaring van de basisdocumenten van het wooncomplex en van de bescheiden die de mede-eigendom betreffen en er gelijkkluidende afschriften van afleveren aan alle rechthebbenden,
- h) in naam van de mede-eigenaars alle verzekeringscontracten afsluiten voor gemene rekening volgens de richtlijnen van de algemene vergadering,
- i) de betwistingen met derden of tussen mede-eigenaars betreffende de gemene delen onderzoeken, erover verslag brengen aan de vergadering, en in dringende gevallen, alle bewarende maatregelen treffen die noodzakelijk zouden zijn,
- j) de mede-eigenaars in rechte vertegenwoordigen, hetzij als eiser, hetzij als verweerder,
- k) bepalingen van het algemeen reglement van mede-eigendom uitvoeren,
- l) lijst van mede-eigenaars bijhouden. Te dien einde geeft iedere mede-eigenaar bij deze contractueel en onherroepelijk mandaat aan de in dienst zijnde syndicus, en verbindt elke mede-eigenaar zich de richtlijnen door de syndicus gegeven in het kader van zijn opdracht te volgen.

**Artikel 46 - Machten van de syndicus.**

De syndicus die binnen de perken van zijn taak handelt, verbindt geldig de mede-eigenaars van het wooncomplex, zelfs de afwezigen en degenen die zich tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering zouden verzet hebben.

**Artikel 47 - Vergoeding aan de syndicus.**

De vergoeding aan de syndicus wordt door de vergadering der mede-eigenaars vastgesteld voor de duur van zijn mandaat.

**Artikel 48 - Raad van bestuur.**

De algemene vergadering kan bijzondere machten verlenen aan een raad van bestuur, die samengesteld is uit de voorzitter en de 2 bijzitters van de vergadering. Hij beslist bij gewone meerderheid. In geval van staking van stemmen, is deze van de voorzitter beslissend.

Deze raad van bestuur roept de algemene vergadering bijeen in geval van overlijden, afwezigheid, ontslag of tekortkomingen van de syndicus.

Bij gebrek aan raad van bestuur, mogen zijn machten door de voorzitter van de vergadering uitgeoefend worden, tenzij de algemene vergadering zich hiertegen verzet.

**Artikel 49 - Provisies reservefonds.**

Een provisie zal door de mede-eigenaars aan de syndicus gestort worden, om hem toe te laten de gemene uitgaven te doen. Het bedrag van deze provisie wordt vastgesteld in artikel 22 van het reglement van mede-eigendom en kan gewijzigd worden door de algemene vergadering op voorstel van de syndicus. De algemene vergadering zal insgelijks de sommen vaststellen die door de mede-eigenaars moeten gestort worden door de vestiging van een reservefonds dat later zal dienen voor de betaling van de noodzakelijk geworden herstellingen. In afwachting dat het gebruikt wordt, zal de vergadering de belegging ervan bepalen.

De syndicus heeft het recht van de mede-eigenaars de betaling te eisen van de provisie die door de algemene vergadering vastgesteld werden.

#### Artikel 50 - Door de syndicus te nemen sancties.

1. Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft de provisie door de syndicus gevraagd, te storten, of zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven en alle andere achterstallige bedragen aan laatstgenoemde te betalen binnen de veertien dagen na de herinnering, die hem bij aangetekende brief of per drager toegestuurd werd, beschikt de syndicus over de dwangmaatregelen vermeld in 2 hierna. Ten overstaan van de rechtbanken en van derden hoeft hij niet te bewijzen dat hij over deze toelating beschikt.

2. Om tot de inning van de gemeenschappelijke lasten over te gaan, is de syndicus gemachtigd : a) de ingebrekeblijvende te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen en b) persoonlijk de huishuren en voorschotten op kosten, toekomende aan de ingebrekeblijvende mede-eigenaar, en dit tot beloop van de door laatstgenoemde verschuldigde bedragen te innen. Kontraktuele en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt van nu af, aan de syndicus door ieder der mede-eigenaars gegeven voor het geval hij tegenover de gemeenschap in gebreke zou blijven. De huurder betaalt geldig tegenover zijn eigenaar de sommen waarvoor de syndicus kwijting geeft. Deze sancties mogen eveneens getroffen worden in geval een mede-eigenaar na herhaalde aanmaning in overtreding blijft met om het even welke artikels van het huidig reglement van mede-eigendom.

#### Artikel 51 - Geschil tussen syndicus en mede-eigenaar.

Ingeval van geschil tussen de syndicus en een mede-eigenaar, zal het geschil beslecht worden door de raad van bestuur, of bij ontstentenis door de algemene vergadering.

#### DEEL III - TOEZICHT

##### Artikel 52 - Huisbewaarders - Werkvrouwen.

De eigenaars van de verschillende kavels mogen zelf één of meerdere huisbewaarders of werkvrouwen aanwerven en/of vergoeden. Voor het onderhoud van de gemene delen, uitgezonderd de schoonmaak van de traphal, en het voetpad wordt een beroep gedaan op één of meerdere werkvrouwen of wordt een rolregeling tussen de bewoners ingesteld.

#### HOOFDSTUK V: Verzekeringen - Wederopbouw.

##### Artikel 53 - Risico's.

De verzekering zo voor gemene zaken als voor privaatieve zaken, bij uitsluiting der meubelen en der eventuele verfraaiingen, kan bij ontstentenis van verzekering, door de syndicus onderschreven worden in naam van alle mede-eigenaars bij een Belgische verzekeringsmaatschappij van erkende kredietwaardigheid. Deze verzekering dekt zowel de materiële schade als het verlies van gebruik veroorzaakt door brand, bliksem, val van vliegtuigen, gas, ontploffingen, electriciteitsongevallen en waterschade, glasbreuk en stormschade, zo ten opzichte van mede-eigenaars als van burenen. Zij zal daarenboven de verzekering inhouden van eventueel verhaal van de mede-eigenaars, hun familieleden en personen die in hun dienst zijn, onder elkaar of jegens de syndicus of de huisbewaarder. Het geburenverhaal onder de mede-eigenaars onderling en ten opzichte van geburen wordt eveneens gemeenschappelijk verzekerd met een polis ter dekking van de burgerlijke aansprakelijkheid der mede-eigenaars of bewoners der loten ten overstaan van elkaar en van derden. In de polissen zal de indexatie-clausule ingelast worden. Elke mede-eigenaar zal een kopie van de polis ontvangen. Iedere eigenaar eventueel huurder is gehouden zelf zijn meubelen en alle voorwerpen die hun toebehoren en zich in het gebouw bevinden te laten verzekeren; indien iemand een beroep uitoefent dat speciale risico's met zich meebrengt, zullen die ook moeten verze-

*Tante blost.*



kerd worden.

#### Artikel 54 - Aanvullende premie.

De eerste verzekering tegen brand en aanverwante risico's zoals waterschade en dergelijke zal door de verwezenlijkers van het gebouw aangegaan worden voor een termijn van tien jaar en de polis zal door de mede-eigenaars moeten overgenomen en voortgezet worden zonder verhaal tegen wie ook. Na oplevering kan de algemene vergadering der mede-eigenaars deze polis aanpassen. In geval een aanvullende premie verschuldigd is wegens het beroep dat door één van de mede-eigenaars uitgeoefend wordt, wegens het door hem gebruikt personeel, of meer in het algemeen wegens een of ander aan een mede-eigenaar persoonlijke reden, zal deze aanvullende premie uitsluitend ten laste van deze laatste zijn.

#### Artikel 55 - Verfraaiingen - Onvoldoende verzekeringen.

a) In geval door sommige mede-eigenaars, verfraaiingen uitgevoerd worden aan hun eigendom, zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren. Zij zullen ze nochtans mogen verzekeren op de algemene polis maar op last van er de aanvullende premie van te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars zouden moeten tussenkomen in de eventuele kosten van wederopbouw.

b) de mede-eigenaars die tegen het advies van de meerderheid in zouden oordelen dat de algemene verzekering aangegaan werd voor een onvoldoende kapitaal, zullen altijd voor persoonlijke rekening een aanvullende verzekering mogen aangaan, op voorwaarde er alle lasten en premien van te dragen. Al deze verzekeringen zullen onderschreven worden bij de verzekeringsmaatschappij die de hoofd risico's dekt.

In beide gevallen zullen alleen de belanghebbende mede-eigenaars recht hebben op de supplementaire vergoeding die wegens deze verzekering zou kunnen toegekend worden en zij zullen er vrijelijk over mogen beschikken.

#### Artikel 56 - Taak van de syndicus.

De algemene vergadering zal na verslag van de syndicus beslissen over de polisvoorwaarden en de verzekerde kapitalen. De syndicus zal de beslissingen van de vergadering uitvoeren en zal te dien einde alle nodige tussenkomsten doen. Hij zal de premien betalen als zijnde gemene lasten, ze zullen hem door de mede-eigenaars terugbetaald worden in verhouding met hun aandeel in de gemene delen. De mede-eigenaars zijn er toe gehouden hun medewerking te verlenen telkens ze hun zal gevraagd worden en de nodige bescheiden te tekenen voor het aangaan van deze verzekeringen; bij gebrek zal de syndicus ze van rechtswege en zonder ingebrekestelling geldig mogen ondertekenen.

#### Artikel 57 - Ontvangst der vergoedingen.

In geval van ramp zullen de vergoedingen die krachtens de polis toegekend worden, door de syndicus ontvangen worden, in tegenwoordigheid van de door de vergadering aangeduide mede-eigenaars en ten laste van ze op een bank of op een andere plaats te deponeren in de door de vergadering bepaalde voorwaarden. Er zal rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers en huidig beding zal hun niet kunnen schaden, hun tussenkomst zal bijgevolg moeten aangevraagd worden.

#### Artikel 58 - Wederopbouw.

##### A. - Gedeeltelijke vernieling:

De vernieling van het woningcomplex zal beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk in het geval de waarde van het gebouw na vernieling tenminste het vierde bereikt van de waarde dat het voor het begin van de vernieling vertegenwoordigde (beide waarden genomen zonder rekening te houden van de grond). In dit geval zal het gebouw wederopgebouwd worden volgens de plannen van de oorspronkelijke

bouwwerken, behoudens zo de algemene vergadering er eenparig anders over oordeelt. De syndicus zal de verzekeringsvergoeding gebruiken voor het herstellen van de vernielde plaatsen.

Zo de vergoeding ontoereikend blijkt voor de wederopbouw, zal de vereiste opleg door de syndicus verhaald worden ten laste van alle mede-eigenaars binnen drie maanden na de vergadering die deze opleg zal vastgesteld hebben en in verhouding tot de onroerende stoffelijke schade die ieder van de mede-eigenaars heeft ondergaan volgens de bedragen door de verzekeringsmaatschappij voor deze schade vastgelegd, behoudens verhaal van hem op de eigenaar wiens kavel door het herstel een meerwaarde bekwam.

Zo de vergoeding hoger blijkt te zijn dan de herstellingskosten, zal het overschot in dezelfde verhouding aan de mede-eigenaars toegekend worden.

#### B. - Gehele vernieling:

De vernieling van het wooncomplex wordt beschouwd als zijnde volledig in het geval de waarde van het gebouw na vernieling het vierde niet bereikt van de waarde dat het voor het begin van de vernieling vertegenwoordigde (beide waarden genomen zonder rekening te houden met de waarde van de grond). In dit geval zal het gebouw weder opgebouwd worden behoudens anders luidende beslissing van de algemene vergadering genomen met meerderheid van drie/vierden. De eigenaar waarvan het appartement bezwaard is met hypotheek wordt verondersteld steeds voor de heropbouw te hebben gestemd, tenzij hij de algemene vergadering het bewijs levert dat de hypothecaire inschrijving werd doorgehaald ofwel de hypothecaire schuldeisers hem op een rechtsgeldige wijze de toelating gaven om niet voor de heropbouw te stemmen. De plannen van de oorspronkelijke constructie zullen niet mogen gewijzigd worden dan mits een eenparige beslissing van de algemene vergadering. De syndicus zal de verzekeringsvergoeding aanwenden tot de wederopbouw van het woningcomplex. In geval de vergoeding ontoereikend blijkt voor de werken van wederopbouw zal het tekort ten laste vallen van de mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemene delen; het zal eisbaar worden binnen de drie maanden na de vergadering die de vereiste opleg zal vastgesteld hebben. De mede-eigenaars die in gebreke blijven in gezegde termijn hun aandeel in de kosten van wederopbouw te betalen, worden er toe gehouden aan deze mede-eigenaars die het zouden aanyragen, al hun rechten op het woning-complex af te staan, mits behoud van hun aandeel in de vergoeding. De prijs van deze afstand zal bij gebrek aan een akkoord tussen partijen vastgesteld worden door twee deskundigen aangeduid door de bevoegde rechtbank bij eenvoudig bevelschrift, op verzoek van de meest gereede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen, een derde deskundige aan te stellen met beslissende stem. In geval geen akkoord gevonden wordt betreffende de keuze van de derde deskundige, zal hij op dezelfde wijze aangesteld worden. De betaling van de prijs zal als volgt geschieden: een derde kontant en het overige jaarlijks een derde mits wettelijke intrest, betaalbaar terzelfdertijd als ieder deel van het kapitaal. In het geval het gebouw niet wederopgebouwd wordt zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemene zaken zullen dan verdeeld of geliciteerd worden. De verzekeringsvergoeding alsmede de opbrengst van de eventuele licitatie zullen onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding van hun onderscheidene rechten spruitende uit hun quotiteiten in de gemene delen.

#### Artikel 59 - Verzekering liften.

De syndicus zal een verzekering sluiten voor het gebruik van de liften, waarvan de premie zal verdeeld worden tussen de eigenaars die gebruik van de liften

*minimum een  
goed deze  
verzekering en  
elke blok.*

kunnen maken, in verhouding van hun quotiteiten in de mede-eigendom.

#### **Artikel 60 - Betaling.**

De premiën zullen door de syndicus betaald worden, ze zullen hem door de mede-eigenaars terugbetaald worden, in verhouding met hun aandeel in de gemene delen, behoudens hetgeen hiervoren gezegd wordt betreffende de premiën die voor een bijzondere of aanvullende verzekering zouden geëist worden.

#### **Artikel 61 - Verzekering arbeidsongevallen.**

De syndicus zal een verzekering sluiten in naam van de mede-eigenaars tegen arbeidsongevallen die aan de huisbewaarder(s), helpers zouden overkomen, en algemeen voor iedere persoon tewerkgesteld voor gemeenschappelijke rekening.

### **HOOFDSTUK VI: Verscheidene Bepalingen.**

#### **Artikel 62 - Zakelijk statuut.**

Alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom moeten beschouwd worden als zijnde van zakelijk recht. Zij gelden voor alle mede-eigenaars en voor elke titularis van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning van het voorbeschreven wooncomplex, voor hun erfgenamen en rechthebbenden ten welken titel ook. Zij worden tegenstelbaar aan derden door de hypothecaire overschrijving. Huidig reglement kan niet gewijzigd worden dan mits een beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars, genomen bij eenparigheid, volgens de regels van de artikels 39 en 40.

De wijzigingen worden slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor.

Huidig reglement kan aangevuld worden door een reglement van inwendige orde, voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, welke geen zakelijk recht uitmaken en waarvan de hypothecaire overschrijving niet vereist is. De eerbiediging van deze reglementen, voorwaarden, voorschriften en beslissingen moet in alle akten van overdracht opgelegd worden aan de toekomstige eigenaars en titularissen van een zakelijk recht op de goederen en in de huurcontracten aan de huurders en gebruikers.

Dit reglement van mede-eigendom, het reglement van inwendige orde en hun wijzigingen, de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, alsmede de basisakte en de erbijgevoegde plannen met beschrijving der materialen, maken samen het charter van het wooncomplex uit. Deze documenten moeten de een in functie van de andere uitgelegd worden.

#### **Artikel 63 - Kosten.**

De kosten van dit reglement worden door elke eigenaar voor zijn aandeel bij het ondertekenen van zijn aankoopakte voldaan.

#### **Artikel 64 - Woonplaats.**

Zodra zijn appartement opgeleverd is kiest elke mede-eigenaar van ambtswege woonplaats in het woningcomplex, bij gebrek aan bekendmaking door hem aan de syndicus gedaan van de keuze van een andere woonplaats is het gerechtelijk arrondissement van de ligging van het woningcomplex.

### **AFDELING II : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.**

#### **HOOFDSTUK I: Algemeenheden.**

#### **Artikel 65 - Eerbiediging van het reglement.**

Dit reglement wordt opgelegd aan de mede-eigenaars en aan hun rechthebbenden. In geval van overdracht of verhuuring van een kavel wordt de overdrager of verhuurder ertoe gehouden de eerbiediging ervan aan de overnemer of huurder op te leggen.

#### Artikel 66 - Wijziging.

Dit reglement kan gewijzigd worden door de mede-eigenaars die erover beraadslagen en stemmen in de voorwaarden voorzien bij artikels 39 tot 42 van het reglement van mede-eigendom. Deze wijzigingen worden geacteerd in de verslagschriften van de vergadering der mede-eigenaars.

Daarbij wordt dit reglement bijgehouden door de syndicus en kan het op alle tijdstippen zonder verplaatsing van de stukken door iedere mede-eigenaar geraadpleegd worden.

#### HOOFDSTUK II: Onderhoud.

##### Artikel 67 - Schoonmaken en schilderen.

Het schoonmaken en schilderen van de buitengevels en van de privatieve elementen die van buiten zichtbaar zijn worden samengeordend door de syndicus en uitgevoerd op de tijdstippen aangeduid door de algemene vergadering en volgens een plan door deze vastgesteld, na advies van de bouwmeester, zo er een aanvaard is.

##### Artikel 68 - Schouwvegen.

De mede-eigenaars moeten de schoorstenen, kachelbuizen en ovens die afhangen van de door hen bezette lokalen laten vegen telkens het nodig zal blijken en minstens eenmaal per jaar voor wat betreft degene waarvan ze gebruik maken. Het bewijs van het vervullen van deze werken moet aan de syndicus voorgelegd worden. Deze zal op aanvraag van de mede-eigenaars deze werken samenordenen.

#### HOOFDSTUK III: Inwendige orde - uitzicht - veiligheid - rust.

##### Artikel 69 - Hout - kolen.

De mede-eigenaars zullen geen hout mogen zagen, klieven of breken dan in de kelders. In geval van gebruik van hout en kolen, mogen deze slechts 's morgens tussen zeven en tien uur naar boven gedragen worden.

##### Artikel 70 - Uitzicht.

A. De gemene delen, namelijk de ingangshal, de trappen en de doorgangen moeten ten alle tijde vrijgehouden worden; bijgevolg zal er nooit iets aangehangen of opgelegd worden. De eigenaars of huurders (ook diegene van winkels) zullen geen goederen, tenzij naambordjes van maximum 25 x 30 cm, verpakkingen of afval op de gemene plaatsen en koeren mogen plaatsen. Fietsen en andere materialen in de traphal zijn uitdrukkelijk verboden.

B. Alle gevels van het gebouw moeten een uitzicht bewaren dat de standing ervan geen nadeel kan berokkenen.

Zo is het uitdrukkelijk verboden aan vensters, terrassen of balkons, gelegen aan de voorzijde van het gebouw, was- of beddegoed te hangen of te drogen. De syndicus zal alle maatregelen treffen om deze voorwaarden strikt in acht te doen nemen.

##### Artikel 71 - Veiligheid.

Het is streng verboden in het woningcomplex rubberen of plooibare gaspijpen te gebruiken; de gasverbindingen dienen uit vaste buizen te bestaan. Het uitkloppen van matten en ander huishoudelijk werk mag niet uitgevoerd worden in de gemeenschappelijke delen.

##### Artikel 72 - Dieren.

Het is toegelaten huisdieren te bezitten. Indien er klachten geuit worden door de medebewoners zullen er maatregelen moeten getroffen door en op kosten van de eigenaar van de dieren om de storing te doen ophouden. Betreffende dieren die onrust en gevaar veroorzaken kan door de algemene vergadering de verwijdering opgelegd worden.

*Tweede en  
laatste blad.*



