

6 maart 1978

**BASISAKTE.**

Nr. 19.450

Ten jare negentienhonderd achtenzeventig de zesde der maand maart.  
 Voor ons, Meester Francis K.J.M. van SCHOUBROECK, notaris te Herentals.

Zijn verschenen:

1)

2)

3)

Welke comparanten ons voorafgaandelijk de basisakte voorwerp van huidige akte, hebben uiteengezet wat volgt :

De verschijners voormeld onder 1) zijn eigenaars van een grond gelegen te Geel, Waaiburg, gekadastraerd sectie G nummers 646/i/deel, 646/m/deel en 647/f/deel, groot vijfhonderd drieëntwintig vierkante meters en juist aangegeven onder letter C op een plan opgemaakt door landmeter Van Gestel te Geel op één februari negentienhonderd achtenzeventig en hieraan gehacht. Hen toebehorende deels bij akte van toewijs verleden voor notaris Leo Verbist te Geel op twaalf augustus negentienhonderd vierenzestig, akte overgeschreven op het hypotheekkantoor te Turnhout op eenendertig augustus volgend deel 5278 nummer 3 en deels bij akte van toewijs verleden voor notaris Modest Moortgat te Geel op twaalf augustus negentienhonderd zesenvier-tig, akte overgeschreven op het hypotheekkantoor te Turnhout op twintig september volgend deel 3339 nummer 32.

De verschijners voormeld onder 2) zijn eigenaars van een grond gelegen te Geel, Waaiburg, gekadastraerd sectie G delen van nummers 645/L, 646/n, en 646/m, groot honderd vierentachtig vierkante meters en juist aangegeven onder letters B1 en B2 op voormeld plan en hen toebehorende deels bij akte van toewijs verleden voor notaris Leon Verbist te Geel op negen juni negen-tienhonderd zesenvijftig en deels bij akte van aankoop verle-den voor notaris Leon Verbist te Geel op negentien juni negen-tienhonderd negenenvijftig;

Eerste blad.



V 73 33

De verschijnster voormeld onder 3) bekwaam toelating tot bouwen met afstand van recht op natrekking op de acht/negende van het perceel sectie G delen van nummers 646/i, 646/m en 647/f, groot vijfhonderd drieëntwintig vierkante meters en aangegeven onder letter C op vooraangehaald plan, bij akte verleden voor ondergetekende notaris te Herentals op heden zes maart negentienhonderd achtenzeventig.

Dat zij onderling overeengekomen zijn op voorschreven gronden een appartementsgebouw op te richten bestaande uit twaalf appartementen, moettende elk een afzonderlijke eigendom uitmaken met als aanhorigheden gemene delen, welke tot gemeenschappelijk gebruik zullen dienen van al deze appartementen.

Dat met het oog op de toebedeling van private kavels van het op te richten appartementsgebouw aan ieder der onverdeelde eigenaars in verhouding van de door hem bezeten delen in de grond en de constructie, de eigendom gesteld te hebben onder het regime van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig op het gemeenschappelijk bezit omschreven in artikel 577/bis van het burgerlijk wetboek.

De drie appartementen op te richten op de grond toebehorende aan de echtgenoten zullen hen in privative en uitsluitelijke eigendom worden toebedeeld zodat aan elk van deze appartementen zal verbonden zijn één/derde in de grond gekadaastreerd sectie G delen van nummers 645/L, 646/n en 646/m groot honderd vierentachtig vierkante meters en één/twaalfde in de ondeelbare gemene delen van het op te richten gebouw.

De negen appartementen op te richten op de grond toebehorende aan de echtgenoten zullen als volgt worden toebedeeld :

één appartement aan de echtgenoten en acht appartementen aan de

Aan deze appartementen zal verbonden worden een/negende in de grond, gekadaastreerd sectie G delen van nummers 646/i, 646/m en 647/f, groot vijfhonderd drieëntwintig vierkante meters en één/twaalfde in de ondeelbare gemene delen van het op te richten gebouw.

Aldus zal bij de verkoop van een der acht appartementen de bouwer die toelating tot bouwen heeft verkregen met afstand van recht op natrekking optreden als verkoper-eigenaar van de constructie en de grondeigenaar als verkoper-eigenaar van de kwoteit in de grond verbonden aan deze constructie.

De echtgenoten voormeld onder 1) verbinden zich bijgevolg de aandelen in de grond slechts te verkopen samen met de appartementen en de kelders waaraan zij verbonden zijn en de bouwer verbindt zich van zijn kant de appartementen en kelders slechts te verkopen te samen met de aandelen in de grond die er aan verbonden zijn.

Te dien einde hebben verschijners ons aanzoekt er als volgt de basisakte van op te stellen, die zal dienen als basis voor het vaststellen van de rechten en verplichtingen van ieder van de medeigenaars dit om alle moeilijkheden te vermijden tussen hen, hun rechthebbenden of rechtverkrigenden.

De verschijners hebben ons verklaard dat de bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen te Geel op drieëntwintig januari negentienhonderd achtenzeventig onder nummer 7013.



V 734522

Zij hebben ons overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven :

1) De bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen te Geel op drieëntwintig januari negentienhonderd achtenzeventig.

2) Een reglement van mede-eigendom, opgemaakt met het doel het recht van de eigendom en de mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen, waarop de gemeenschappelijke delen en zaken zullen beheerd worden en om de bijdrage van elke eigenaar vast te stellen in de gemeenschappelijke uitgaven.

Dit reglement omvat :

a) het statuut van het gebouw waarbij gerekend wordt de bewarin, de verdeling, eventueel de verandering en herbouw van de eigendom. Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd aan alle mede-eigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige en zijn niet vatbaar voor wijzigingen, tenzij mits eensgezinde toestemming van al de mede-eigenaars. Dit statuut zal tegen allen tegenstelbaar zijn door overschrijving op het hypotheekkantoor.

b) het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven. Dit reglement is geen zakelijk statuut, maar wordt verplicht opgelegd aan allen die thans of in de toekomst eigenaar zijn of worden of het genot zouden hebben van een gedeelte van het appartementsgebouw. Dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals bepaald.

Het reglement van mede-eigendom dient aanzien te worden als een algemeen schema. Alle bedingen die er in voorkomen dienen als niet geschreven aanzien wanneer zij handelen over zaken en rechten die in onderhavige akte niet voorkomen.

3) De plannen opgemaakt door architect Van Rompaey te Herentals en zijnde :

a) het grondplan en gevels.

b) het funderingsplan, gevels doorsneden, inplantingsplan en situatieplan.

Deze documenten zullen door de verschijners "ne varietur" ondertekend worden en door de ondergetekende notaris met melding van bijlage bekleed worden. Zij zullen ter zelfder tijd als deze akte geregistreerd worden en voortaan integrerend deel uitmaken van deze akte.

Al de voormelde documenten vormen samen de basisakte van het gebouw.

Deze documenten vervolledigen elkaar en vormen één geheel, derwijze dat zij dienen gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband.

Zelfde plannen zullen nochtans enkel kunnen ingeroepen worden ten titel van inlichting, zolang het in oprichting zijnde gebouw niet volledig zal opgericht zijn.

Hij mag om technische of praktische redenen de plannen wijzigen.

Zolang het gebouw niet afgewerkt is mag de bouwer steeds gebruik maken van de grond om zijn materialen en machines te plaatsen.

Tweede blad.

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten ons verzocht authentieke akte te verlenen van hun wil, om de gebouwen waarvan sprake te stellen onder het regime van medeigendom overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig die het artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

Behoudens afwijkende bedingen in voormeld reglement van medeigendom wordt het onroerend goed derhalve beheerst door de beschikkingen van gezegd artikel 577/bis.

#### SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW.

Aan de hand van de hieraangehechte plans opgemaakt door architect Van Rompaey te Herentals wordt het appartementsgebouw als volgt omschreven :

Appartementsgebouw aan de Waaiburg te Geel, waarvan de grond gekadastréerd is sectie G nummers 645/L, 646/n, 646/m, 646/i en 647/f/delen, groot zevenhonderd en zeven vierkante meters.

#### A. PRIVATIEVE DELEN.

- a) vier appartementen op het gelijkvloers.
- b) vier appartementen op de eerste verdieping.
- c) vier appartementen op de tweede verdieping.

De drie appartementen links worden gemerkt A, A1, A2.  
De zes appartementen in het midden worden gemerkt :

- deze links B, B1, B2
- deze rechts C, C1, C2

De drie appartementen rechts worden gemerkt D, D1, D2.

De woorden links en rechts dienen aldus verstaan als de voor-gevel beziet.

#### B. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

- a) inkom, traphal, keldertrap, kelder voor meters, trap naar eerste en tweede verdieping met overlopen voor de appartementen A, A1, A2, B, B1 en B2.
  - b) inkom, traphal, keldertrap, kelder voor meters, trap naar eerste en tweede verdieping met overlopen voor de appartementen C, C1, C2, D, D1 en D2.
  - c) alle elementen en delen bestemd voor het algemeen nut en gebruik.
  - d) al wat aanzien wordt als gemeenschappelijk door de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, door deze akte, door de akte van medeigendom aan deze akte gehecht of door de aard der constructie en door de plaatselijke gebruiken.
- De voormelde gemeenschappelijke delen van het gebouw worden aan elk van de private delen voor een/twaalfde toebedeeld.

#### TOEBEDELINGEN.

Vervolgens verklaren de comparanten met onderling akkoord de volgende toebedelingen te hebben gedaan :

- 1) aan de echtgenoten voormeld onder 1) :

A. Het appartement gelijkvloers links gemerkt A en begrijpende:

- 1) in private en uitsluitende eigendom :  
hall en doorgang, W.C., badkamer, berging en twee slaapkamers, woonkamer, eetkamer, keuken met berging.

Aan dit appartement is verbonden in private eigendom de kelder gemerkt A.

- 2) in medeigendom en gedwongen onverdeelde :  
één/twaalfde in de ondeelbare gemene delen.

Aan dit appartement is verbonden één/derde in de groot kadastreerd sectie G nummers 645/L, 646/n en 646/m/de groot honderd vierentachtig vierkante meters en aangegeven onder B1 en B2 op voormeld plan.

B. Het appartement op de eerste verdieping links gemerkt en begrijpende :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :  
hall met doorgang, W.C., badkamer, berging en twee kamers, waarvan een met terras, woonkamer-eetkamer ken met terras en berging.

Aan dit appartement is verbonden in privaatieve eigendom de kelder gemerkt A1.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde :  
een/twaalfde in de ondeelbare gemene delen.

Aan dit appartement is verbonden één/derde in de groot kadastreerd sectie G nummers 645/L, 646/n, 646/m/delen groot honderd vierentachtig vierkante meters en aangegeven onder B1 en B2 op voormeld plan.

C. Het appartement op de tweede verdieping links gemerkt en begrijpende :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :  
hall met doorgang, W.C., badkamer, berging en twee kamers, waarvan een met terras, woonkamer-eetkamer ken met terras en berging.

Aan dit appartement is verbonden in privaatieve eigendom de kelder gemerkt A2.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde :  
één/twaalfde in de ondeelbare gemene delen.

Aan dit appartement is verbonden één/derde in de groot kadastreerd sectie G delen van nummers 645/L, 646/n groot honderd vierentachtig vierkante meters en aangegeven onder B1 en B2 op voormeld plan.

2) aan de echtgenoten , voormeld onder

Het appartement op het gelijkvloers midden links gemerkt en begrijpende :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :  
hall, woonkamer, eetkamer, keuken, nachthall, W.C., berging en twee slaapkamers.

Aan dit appartement is verbonden in privaatieve eigendom de kelder B in de kelder verdieping.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde :  
één/twaalfde in de ondeelbare gemene delen.

Aan dit appartement is verbonden één/negende in de groot kadastreerd sectie G delen van nummers 646/i, 646/m en groot vijfhonderd drieëntwintig vierkante meters en aangegeven onder letter C op voormeld plan.

3) Aan de voormeld onder :

A. Het appartement op de eerste verdieping gemerkt B1 en begrijpende :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :  
hall, woonkamer, eetkamer, keuken met terras, nachthall, W.C., badkamer en berging, twee slaapkamers, waarvan een met terras.

Aan dit appartement is verbonden in privaatieve eigendom de kelder gemerkt B1 in de kelder verdieping.

Derde blad.

2) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :  
één/twaalfde in de ondeelbare gemene delen.

Aan dit appartement is verbonden één/negende in de grond ge-  
kadastreerd sectie G delen van nummers 646/i, 646/m, 647/f,  
groot vijfhonderd drieëntwintig vierkante meters en aangege-  
ven onder letter C op voormeld plan.

B. Het appartement op de tweede verdieping midden links gemerkt  
B2 en begrijpende :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :  
hall, woonkamer, eetkamer, keuken met terras, nachthall,  
W.C., badkamer, berging, twee slaapkamers, waarvan een met  
terras.

Aan dit appartement is verbonden in privaatieve eigendom  
de kelder gemerkt B2 in de kelderverdieping.

2) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :  
één/twaalfde in de ondeelbare gemene delen.

Aan dit appartement is verbonden één/negende in de grond ge-  
kadastreerd sectie G delen van nummers 646/i, 646/m, 647/f,  
groot vijfhonderd drieëntwintig vierkante meters en aangege-  
ven onder letter C op voormeld plan.

C. Het appartement op het gelijkvloers midden rechts gemerkt C  
en begrijpende :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :  
hall, woonkamer, eetkamer, keuken, nachthall, W.C., badka-  
mer, berging en twee slaapkamers.

Aan dit appartement is verbonden in privaatieve eigendom  
de kelder gemerkt C in de kelderverdieping.

2) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :  
één/twaalfde in de ondeelbare gemene delen.

Aan dit appartement is verbonden één/negende in de grond ge-  
kadastreerd sectie G delen van nummers 646/i, 646/m, 647/f,  
groot vijfhonderd drieëntwintig vierkante meters en aangege-  
ven onder letter C op voormeld plan.

D. Het appartement op de eerste verdieping midden rechts ge-  
merkt C1 en begrijpende :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :  
hall, woonkamer, eetkamer, keuken met terras, nachthall,  
W.C., badkamer, berging, twee slaapkamers waarvan een met  
terras.

Aan dit appartement is verbonden in privaatieve eigendom  
de kelder gemerkt C in de kelderverdieping.

2) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :  
één/twaalfde in de ondeelbare gemene delen.

Aan dit appartement is verbonden één/negende in de grond ge-  
kadastreerd sectie G delen van nummers 646/i, 646/m, 647/f,  
groot vijfhonderd drieëntwintig vierkante meters en aangege-  
ven onder letter C op voormeld plan.

E. Het appartement op de tweede verdieping midden rechts ge-  
merkt C2 en begrijpende :

1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :  
hall, woonkamer, eetkamer, keuken met terras, nachthall,  
W.C., badkamer, berging, twee slaapkamers waarvan een met  
terras.

Aan dit appartement is verbonden in privaatieve eigendom  
de kelder gemerkt C2 in de kelderverdieping.

2) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :  
één/twaalfde in de ondeelbare gemene delen.

Aan dit appartement is verbonden één/negende in de grond ge-  
kadastreerd sectie G delen van nummers 646/i, 646/m, 647/f,  
groot vijfhonderd drieëntwintig vierkante meters en aangege-  
ven onder letter C op voormeld plan.

F. Het appartement op het gelijkvloers rechts gemerkt D en begrijpende :

- 1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :  
hall, W.C., badkamer, berging, twee slaapkamers, woonkamer, eetkamer, keuken, nachthall.

Aan dit appartement is verbonden in privaatieve eigendom de kelder gemerkt D in de kelder verdieping.

- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
één/twaalfde in de ondeelbare gemene delen.

Aan dit appartement is verbonden één/negende in de grond gekadastréerd sectie G delen van nummers 646/i, 646/m, 647/f, groot vijfhonderd drieëntwintig vierkante meters en aangegeven onder letter C op voormeld plan.

G. Het appartement op de eerste verdieping rechts gemerkt D1 en begrijpende :

- 1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :  
hall, W.C., woonkamer, eetkamer, keuken met terras, nachthall, badkamer, berging, twee slaapkamers waarvan een met terras.

Aan dit appartement is verbonden in privaatieve eigendom de kelder gemerkt D1 in de kelder verdieping.

- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
één/twaalfde in de ondeelbare gemene delen.

Aan dit appartement is verbonden één/negende in de grond gekadastréerd sectie G delen van nummers 646/i, 646/m, 647/f groot vijfhonderd drieëntwintig vierkante meters en aangegeven onder letter C op voormeld plan.

H. Het appartement op de tweede verdieping rechts gemerkt D2 en begrijpende :

- 1) in privaatieve en uitsluitende eigendom :  
hall, W.C., woonkamer, eetkamer, keuken met terras, nachthall, badkamer, berging, twee slaapkamers waarvan een met terras.

Aan dit appartement is verbonden in privaatieve eigendom de kelder gemerkt D2 in de kelder verdieping.

- 2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
één/twaalfde in de ondeelbare gemene delen.

Aan dit appartement is verbonden één/negende in de grond gekadastréerd sectie G delen van nummers 646/i, 646/m, 647/f groot vijfhonderd drieëntwintig vierkante meters en aangegeven onder letter C op voormeld plan.

#### VERDELING VAN HET GEBOUW.

De verschijners verklaren dat zij overgaan tot de verdeling van voorschreven op te richten appartementsgebouw op de wijze waarop de omschrijving hierboven gegeven wordt. Door deze beschikking ontstaan juridisch de appartementen. Ieder appartement maakt aldus een werkelijk juridisch afzonderlijke en zelfstandige eigendom uit. Elk appartement heeft zijn eigen privaatieve delen zoals hoger bepaald waaraan verbonden een quotiteit in de ondeelbare gemene delen zoals hierboven gemeld.

Daaruit volgt dat vanaf heden over ieder appartement afzonderlijk kan beschikt worden en bezwaard worden met zakelijke rechten.

De gemeenschappelijke delen nochtans zijn niet vatbaar voor splitsing. Zij kunnen niet vervreemd worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan met de kavel waartoe zij behoren en slechts voor het aandeel in de gemeenschappelijke zaken die aan de kavels wordt toegekend.

VOORWAARDEN VAN DE AANBEDELING.

- 1) Voorschreven aanbestedingen zijn gedaan onder de waarborgen als naar recht, voor vrij, en onbelast van alle hypothecaire inschrijvingen, voorrechten, rechten van hypotheek of bezwaren- de overschrijvingen hoegenaamd.
- 2) De eigenaars treden in genot door eigen gebruik van de hen respectievelijk toegekende en toebedeelde goederen bij de definitieve aanvaarding der werken wat de gebouwen betreft.
- 3) Verschijners verklaren ieder voor wat hem betreft te verzaken aan het recht op natrekking op de delen die zij zich niet voor- behouden.
- 4) Alle verschijners verbinden zich onderling en hun recht hebben- den tot het oprichten van de appartementsblok voorwerp van deze basisakte binnen het jaar na heden.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

- 1) De vier appartementen gelijkvloers A, B, C en D zullen recht van wegens hebben achter het appartementsgebouw over de grond eigen aan dit appartementsgebouw om uit te wegen naar de bin- nenkoer met autoboxen.
- 2) In een akte van verkoop verleden voor notaris van Schoubroeck te Herentals op zes maart negentienhonderd achtenzeventig- - - - - staat volgende bijzondere bepaling :  
"Er wordt gevestigd een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van overgang met recht alle nutsvoorzieningen aan te brengen over de eigendom aangegeven onder letter A1 in voordeel van de eigendommen aangegeven onder letters B1, B2, C, D, A2, E en 1 tot en met 10, op zelfde plan."
- 3) Deze wegens zal mogen genomen worden over de volledige op- pervlakte van dit perceel en zonder enige beperking.

VOORBEHOUD.

- 1) De bouwer behoudt zich het recht voor tot na de volledige af- werking van het gebouw en de verkoping van de laatste kavel de door het gebouw ingenomen grondoppervlakte en de oppervlak te of de indeling van de gemeenschappelijke delen te wijzigen. Het aantal eenheden verbonden aan de private kavels mag hierdoor echter geen wijziging ondergaan.
- 2) De opbrengst van de verkoop-overname van beide zijgevels rechts en links zullen uitsluitend toekomen aan de die er vrij zal mogen over beschikken zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de eigenaars van de private kavels.  
Door dit voorbehoud neemt de geenszins op zich tussen te komen in de onderhoud, herstel- lingen of wederopbouw van de muren.

VOLMACHT.

De verschijners in deze geven onwederroepelijk volmacht en de kopers van kavels zullen in hunne aankoopakte als voorwaarde van de verkoping onwederroepelijk volmacht geven aan de bouwer om :

- 1) Alle wijzigingen aan de basisakte aan te brengen en alle wijzigingen of verbeteringen aan de basisakte aan te bren- gen zolang het appartementsgebouw niet volledig is afgewerkt. Hij gaat echter de verbintenis aan deze schriftelijk aan al- le eigenaars mede te delen.
- 2) Alle lokalen op te richten of ter beschikking te stellen van de plaatselijke uitbatingsmaatschappij van elektriciteit en gas moest dit nodig of nuttig blijken voor het op te richten appartementsgebouw.



Tot uitvoering dezer kiezen de verschijners in hun gemelde hoedanigheid woonst ter studie van de werkende notaris. De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van ambtshalve inschrijving te nemen om welke reden ook. Namen, voornamen, plaats en data van geboorte en identiteit van verschijners werden door ons, Notaris, vastgesteld volgens de wettelijke vereiste stukken en er is hun lezing gegeven van artikel tweehonderd en drie, eerste alinea van het codex der registratierechten.

\_\_\_\_\_ Waarvan akte \_\_\_\_\_

Gedaan en verleden ter studie te Herentals op datum als boven aan de akte is vermeld. En na gedane voorlezing hebben de partijen getekend met ons, Notaris.



V. 33995

Geregistreerd *nyf* bladen *ge* vermeldingen,  
te HERENTALS. Registratie op de 7 MAART 1978

Boek 426, Blad 59, nr 17. Omblijden:

*Verenigd land nyf - hi - ty - hul*  
725/ De Ontvanger:

*[Signature]*  
A. VANNUFFELEN

# Gemeente GEEL

wijk: G

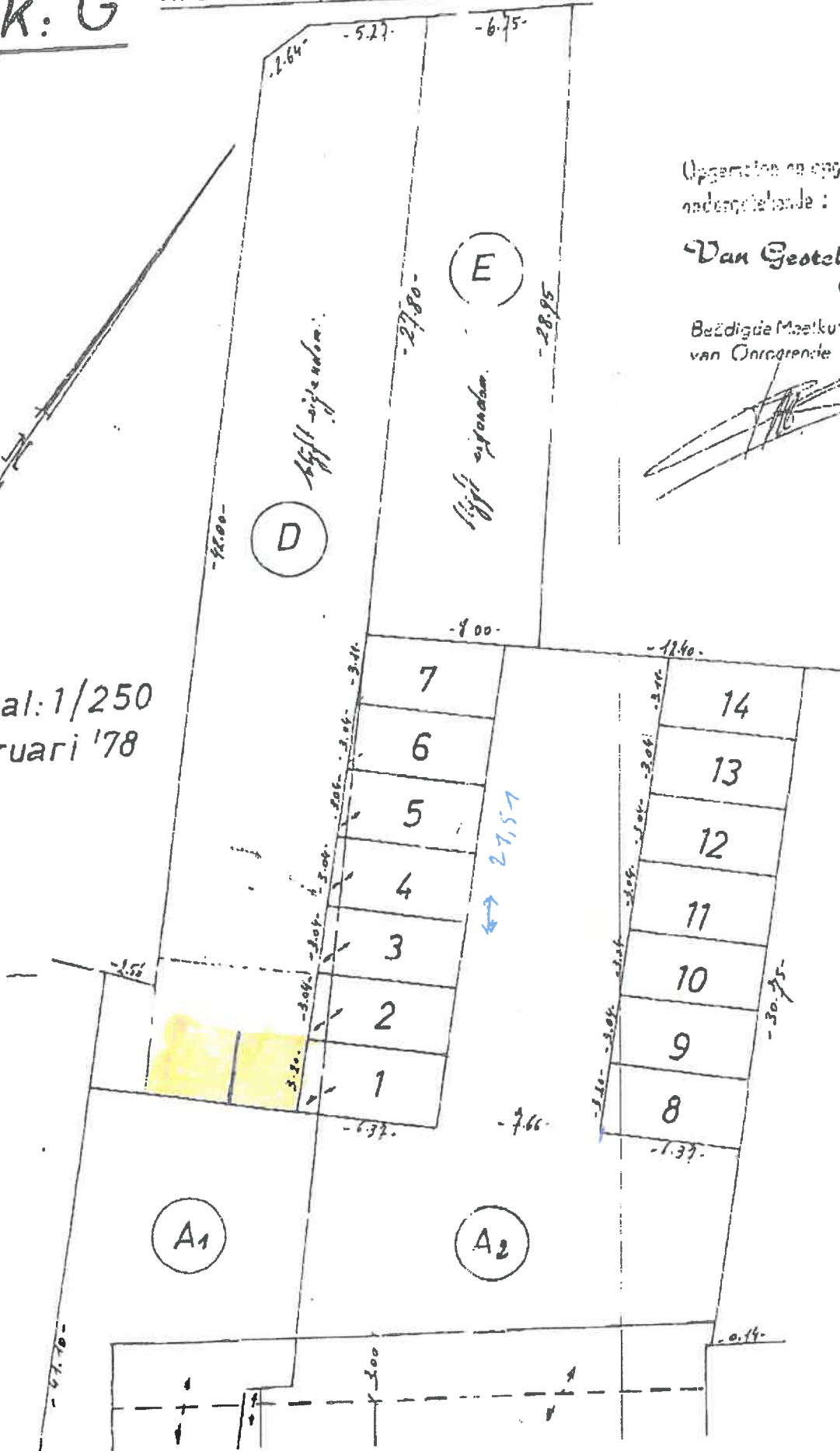
nrs 639<sup>w</sup>, 645<sup>k</sup>, 645<sup>l</sup>, 646<sup>i</sup>, 646<sup>m</sup>, 646<sup>n</sup>, 647<sup>f</sup>

Opgemeten en opgemaakt door  
ondergetekende:

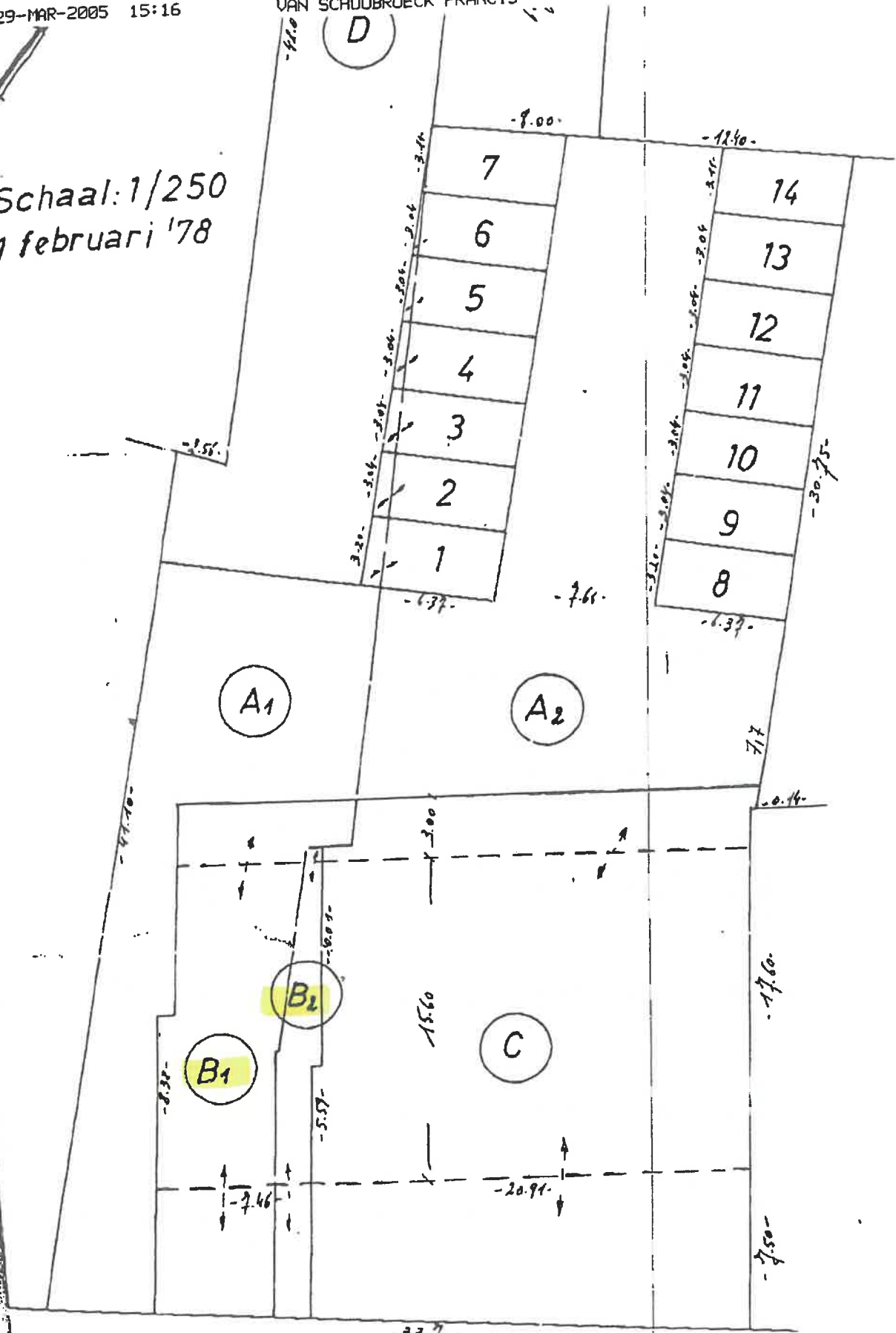
**Van Gestel Paul  
GEEL**

Bezdigde Meetkundige Schatter  
van Onroerende Goederen

Schaal: 1/250  
1 februari '78



Schaal: 1/250  
1 februari '78



REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN INWENDIGE ORDE.

HOOFDSTUK 1 : PRIVATIEVE ZAKEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Sectie 1 : Privatieve zaken.

Artikel 1 : Beginsel.

Maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die voor het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

Artikel 2 : Privatieve zaken.

Volgende zaken zijn privaatief :

1. De elementen waaruit de kavels en hun privatieve afhankelijkheden samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden onder meer :
  - de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen.
  - de bekleding der muren en de plafonnering met versiering.
  - de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken.
  - de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken.
  - de bevloering en bekleding der terrassen.
  - de deuren uitgevende op de gemeenschappelijke gangen en bordes, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden.
  - de schrijnwerkerij en de buitengevels.
  - de sanitaire installaties.
  - de apparaten van parlofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

2. Toebehoren dienende tot gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindende, namelijk :

- de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon.
  - de bellen aan de inkomdeur van de appartementen.
  - de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall's.
- behalve de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

Sectie 2 : Gemeenschappelijke zaken.

Artikel 3 : Beginsel.

Zijn gemeenschappelijk de delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van de verschillende kavels of van bepaalde onder hen.

Artikel 4 : Gemeenschappelijke zaken.

1. Zaken in onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars.

Algemene onverdeeldheid : 12/12den.

De hiernavermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw.

- de bebouwde en onbebouwde grond.
- de grondvesten, steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven.
- het buizennet der riolering en putten.
- de bekleding en versiering van de gevels.
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstwering, hun leuning en traliewerken de trapzalen.

-de daken met hun bedekkingen, lichtkoppels, de aflopen van water, de schouwen, de verluchtungs pijpen met kappen op hun gehele hoogte, de leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, radio- en T.V. distributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van de secties van deze leidingen die zich buiten de kavels die zij bedienen, bevinden; de installaties van parlofoon aan de straat, deuropeneren en bellen in de inkom voor een gedeelte ter gemeenschappelijk gebruik en verder in het algemeen al de delen van het gebouw die ten gebruike van de kavels zijn.

## 2. De partikuliere genotsrechten.

Alhoewel de voormelde gemeenschappelijke delen onverdeeld aan al de medeëigenaars van het totale appartementsgebouw toebehooren, dienen bepaalde van deze gemeenschappelijke delen tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde medeëigenaars (de partikuliere genotsrechten). De andere medeëigenaars (de medeëigenaars tot wiens uitsluitend gebruik en genot deze gemeenschappelijke delen dienen, zullen alleen de lasten van deze gemeenschappelijke zaken moeten dragen zoals uiteengezet onder hoofdstuk III hierna. De verschillende genotsrechten zijn :

### 1) Voor de appartementen A, A1, A2, B, B1 en B2.

- a) de inkom van deze appartementen met trappen, overlopen en kelder voor meters.
- b) de afwateringsinstallaties voor vuile waters met septische putten en verzamelputten naar de stadsriool voor deze appartementen.

### 2) Voor de appartementen C, C1, C2, D, D1 en D2.

- a) de inkom van deze appartementen met trappen, overlopen en kelder voor meters.
- b) de afwateringsinstallaties voor vuile waters met septische putten en verzamelputten naar de stadsriool voor deze appartementen.

### 3) Voor de appartementen A, B, C en D op het gelijkvloers.

De uitweg in hun appartement naar de achtergelegen grond.

## Artikel 5 : Forfaitair karakter van de aandelen in medeëigendom.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen zijn vastgesteld volgens de oorspronkelijke waarde van de kavels waarop zij betrekking hebben. Zij zijn forfaitair vastgesteld. Zij mogen niet gewijzigd worden onder voorbehoud van hetgeen vermeld staat onder artikel 52.

Dit geldt echter niet voor de bouwheer, indien hij voor het beeindigen van de werken de indeling om technische of praktische redenen enigszins zou wijzigen.

HOOFDSTUK II : RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Sectie 1 : Privatieve zaken.

Artikel 6 : Beginsel.

De eigenaars beschikken over en genieten van hun respectieve kavels binnen de grenzen door het huidig reglement en door de wetten gevestigd.

Artikel 7 : Afstand van een gedeelte van een kavel.

Het is de eigenaars verboden een deel van een kavel af te staan aan personen die geen mede-eigenaars zijn van het gebouw. De kelders kunnen vrij onder mede-eigenaars afgestaan worden.

Artikel 8 : Samenvoeging van twee of meer kavels of van een kavel of een gedeelte van een andere kavel - splitsing van samengevoegde kavels.

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 aanbelangen, zijn de belanghebbenden verplicht zich te schikken naar de voorschriften van artikel 10, 1.

Indien deze samenvoeging echter plaats vindt bij verkoop door de bouwheer, zal de procedure van artikel 10, 1 niet moeten gevolgd worden.

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

Indien een gedeelte van een kavel wordt afgenomen, zullen de aandelen verbonden aan de kavel die gesplitst wordt, forfaitair verdeeld worden over de verschillende gedeeltes als volgt.

$$\frac{\text{Oppervlakte kavel}}{\text{Oppervlakte deel kavel}} = \frac{\text{Aandeel kavel}}{X}$$

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 10, 1 voor de gevallen in dit artikel voorzien en zonder meer kavels tot stand te mogen brengen dan oorspronkelijk voorzien.

Artikel 9 : Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen.

1. Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw te wijzigen. Dit is onder meer het geval voor de ramen van de vensters, de eventuele rolluiken, de vensterruiten, de deuren van de bordessen die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen en bordessen.

2. Het is de eigenaars verboden na de aanvaarding van hun kavel, de verwarmingstoestellen te veranderen of te wijzigen, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de syndicus.

3. De onderhoudswerken van de elementen waarvan sprake onder 1 en 2 gebeuren volgens de beschikkingen van artikel 18.

4. De gebruikers van de kleine terrassen zijn verplicht deze een aangenaam en goed onderhouden uitzicht te geven in harmonie met het uitzicht van het geheel; bij gebrek hieraan zal de syndicus van het gebouw, een maand na ingebrekestelling bij

aangetekend schrijven de betrokken terrassen mogen toen onderhouden op kosten van de ingebreke gebleven mede-eigenaar-gebruiker. Het is verboden op de terrassen huishoudelijke werken uit te voeren zoals het borstelen of uitkloppen van tapijten, beddengoed en klederen, het uithangen van linnen enz. Dit is enkel gegeven ten titel van voorbeeld en is niet beperkend.

5. De naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners die op de deuren van de privaatieve lokalen, op de brievenbussen, eventuele boodschappenkastjes, aan de bellen, op de kelderdeuren worden aangebracht, moeten beantwoorden aan het model en de afmetingen door de syndicus bepaald.

6. Indien de vensters der appartementen afgeschermd worden zal dit slechts mogen gebeuren door middel van gordijnen. Deze zullen doorschijnend zijn, wit of gebroken wit van kleur en de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken. Overgordijnen zijn echter steeds toegelaten.

Indien aan de vensters van de appartementen zonneblinden en/of zonneschermen worden geplaatst, zullen deze van eenzelfde kleur moeten zijn voor gans de gevel, dit om het eenvormig uitzicht van het gebouw te bewaren. De kleur zal bepaald worden door de architect van het gebouw.

7. De bewoners van de appartementen mogen aan hun vensters of op hun terrassen geen enkel voorwerp uitstellen of materialen opstapelen die kunnen schaden aan het ordelijk uitzicht en aan de standing van het gebouw, zoals onder meer uithangborden, publiciteit, vogelkooien, of andere al dan niet huishoudelijke voorwerpen.

Zijn echter wel toegelaten de panelen of aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van een kavel.

#### Artikel 10 : Werken aan privaatieve delen.

1. Wanneer werken aan privaatieve delen de stevigheid van de gemeenschappelijke zaak of het esthetisch uitzicht ervan zouden kunnen aanbelangen, is de eigenaar verplicht de syndicus hiervan in kennis te stellen en hem de plannen van de vooropgezette werken voor te leggen.

De syndicus zal alsdan de kwestie voorleggen aan de architect van het gebouw of bij gebreke aan een architect van zijn keuze. De architect zal verslag uitbrengen bij de beheerraad. Deze laatste beslist of de werken al dan niet mogen uitgevoerd worden. Ingeval van weigering kan de belanghebbende mede-eigenaar de zaak voorleggen op een algemene vergadering.

Indien de beheerraad geen beslissing neemt binnen de twee maanden van het overmaken van de plannen aan de syndicus mag de betrokken eigenaar de werken uitvoeren.

In elk geval moeten de werken uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of een architect door de syndicus aangesteld en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar.

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

2. Indien een eigenaar nalaat noodzakelijke werken aan zijn eigendom uit te voeren en door zijn nietsdoen de andere kavels of het gemeenschappelijk goed aan schade of gelijk welke andere nadelen blootstelt, heeft de syndicus alle machten om op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar ambtshalve tot de dringende herstellingen in bedoelde kavel te doen overgaan. De werken worden toevertrouwd aan aannemers door de mede-eigenaars aanvaard.

Artikel 11 : Verhuring.

1. De kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.
2. De verhuring van delen van een kavel is verboden. Nochtans mag een kelder in huur gegeven worden onafhankelijk van de kavel waarvan hij afhangt op voorwaarde dat de huurder een bewoner is van het gebouw.
3. De eigenaars zijn ertoe gehouden de letterlijke tekst van artikels 9 tot 19 van huidig reglement in de huurcontracten, die zij met hun huurders afsluiten over te nemen ofwel deze tekst aan hun huurcontracten te hechten. De huurcontracten moeten de huurders verplichten de beschikkingen in deze artikels vervat; de wijzigingen die eraan zouden toegebracht worden evenals de voorschriften gegeven en de beslissing genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars en die hen zouden kunnen aanbelangen, te eerbiedigen.
4. De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burens, voldoende te verzekeren.
5. De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de syndicus indien deze het noodzakelijk acht, een kopie van de huurcellen betreffende hun eigendom over te maken. Ingeval van mondelinge huurovereenkomst moeten zij hem het bewijs kunnen leveren dat hun huurders kennis hebben van de verplichtingen voorzien onder 3. en zich tot naleving ervan hebben verbonden.
6. Indien een huurder, een onderhuurder of verkrijger van een huurceel de beschikkingen van de basisakte van het gebouw niet naleeft is de eigenaar na een tweede verwittiging door de syndicus gegeven ertoe gehouden de verbreking van het huurceel te vragen.

Artikel 12 : Wijze van gebruik.

1. De appartementen zijn bestemd tot privé bewoning. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen of er een kantoor te vestigen op voorwaarde dat hierdoor niet geschaad wordt aan de standing van het gebouw en dat dit geen abnormale hinder meebrengt voor de andere bewoners. Indien ingevolge de uitoefening van een vrij beroep of de vestiging van een kantoor, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, zal degene die het beroep uitoefent of er het kantoor gevestigd heeft, alleen deze verhoging dragen. Deze verhoging zal forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend zoals voorzien in artikel 52. Een dierenarts of radioloog mogen hun praktijk niet uitoefenen in het gebouw.
- De appartementen die aangewend worden tot privé bewoning mogen slechts betrokken worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de grootte en het aantal slaapkamers van het appartement.
- Indien betrokken appartement bewoond wordt door een groter aantal personen en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten kan, in afwachting dat een einde wordt gesteld aan deze toestand, deze verhoging eveneens forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering en lastens de bewoner van het appartement gelegd worden.



2. Kleine huisdieren worden in het gebouw enkel gadoogd, in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder ondervinden (lawaai, reuken of anderszins.)

Ingeval van stoornis zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

Indien de eigenaar van het dier zich niet bij de beslissing van de algemene vergadering zou neerleggen kan deze laatste hem de betaling van een dwangsom opleggen die tot tweehonderd frank kan bedragen per dag vertraging, na betekening van de beslissing.

De aldus geïnde sommen zullen driemaandelijks in vermindering gebracht worden van de uitgaven. Dit alles onverminderd het recht van de algemene vergadering, bij een meerderheid van 3/4 der stemmen, te beslissen het betrokken dier door de maatschappij voor dierenbescherming te laten weghalen.

#### Artikel 13 : Veiligheid.

Elektriciteits- en gasleidingen moeten voldoen aan de voorschriften van de stroom of gasleverende maatschappij.

De bewoners moeten zich schikken naar de politiereglementen betreffende het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde waren of apparaten.

#### Artikel 14 : Rust.

De bewoners moeten hun kavels als goede burgers bewonen. Het gebruik van radio- en televisieapparaten is toegelaten voor zover ze de andere medeëigenaars niet storen. De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van antiparasiet-apparaten. Er mogen geen andere motoren gebruikt worden dan deze die de huishoudelijke apparaten bedienen op voorwaarde dat alle maatregelen zouden genomen zijn om last met de medeëigenaars van het gebouw te vermijden.

#### Artikel 15 : Vrije toegang tot de privaatieve lokalen.

Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van de beschikkingen in verband met het algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde privaatieve lokalen. Zij moeten eveneens zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan de architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privaatieve zaken, die aan andere medeëigenaars toebehoren, met dien verstande dat deze werken moeten uitgevoerd worden met de hoogst mogelijke snelheid.

Zulks zal onder meer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties die zich in privaatieve lokalen zoals bijvoorbeeld de kelders, zouden bevinden.

#### Sectie 2 : Gemeenschappelijke zaken.

##### Artikel 16 : Beginselen.

De medeëigenaars mogen in geen geval wijzigingen toebrengen aan de gemeenschappelijke zaken, tenzij bepaalde beschikkingen van dit reglement het zouden toelaten.

Zij moeten van het gemeenschappelijk domein gebruik maken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medebewoners. Zijn onder meer onverenigbaar met

deze principes het feit voor een medeigenaar op gelijk welke wijze de normale doorgang, in de hall's, trappen, bordessen en gemeenschappelijke gangen te hinderen, in de gemeenschappelijke delen huishoudelijke werken uit te voeren zoals het borstelen of uitkloppen van tapijten, beddengoed en klederen, het uithangen van linnen, het kuisen van meubelen of apparaten, het borstelen van schoenen enz.

Voor zover zij de medeigendom aanbelangen, zijn de uitvoering van huishoudelijke werken, de levering van de bestellingen en de andere noodzakelijke activiteiten onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde dat niet van zakenrechtelijk statuut is en dat door de algemene vergadering der medeigenaars zal worden opgesteld.

Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht vormen.

#### Artikel 17 : Instellingen van openbaar nut.

De mogelijkheid bestaat dat een gemeente of een intercommunale vennootschap, die een openbare dienst (water, gas, elektriciteit) uitbaat aan de bouwheer de verplichting oplegt een lokaal te harer beschikking te stellen als voorwaarde voor de levering van haar diensten.

Met het oog hierop geven de medeigenaars onherroepelijk volmacht aan de bouwheer om voor hen en in hun naam met gezegde gemeente of intercommunale vennootschap

-alle overeenkomsten af te sluiten met het oog op de levering van gezegde diensten.

-aan gezegde gemeente of intercommunale vennootschap een recht van opstal of een recht van erfpacht toe te staan op een gedeelte van de constructie of op een gedeelte van de grond voor het inrichten van een lokaal waar de technische installaties van deze openbare diensten kunnen worden ondergebracht zonder dat deze gemeente of intercommunale vennootschap medeigenaar van het gebouw wordt.

Aan de techniek van deze instellingen van openbaar nut zal toegang moeten verleend worden naar deze lokalen.

#### Artikel 18 : Werken van onderhoud en herstelling.

1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke zaken evenals van de privatieve elementen waarvan sprake in artikel 9, 1 en 2 gebeuren door de zorgen van de syndicus, onder toezicht van de beheerraad.

2. De schildering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw evenals van de privatieve elementen waarvan sprake in artikel 9, 1, zowel buiten als binnen, het kuisen van de vensters en de aluminium delen van de gevel enz. moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen vastgesteld in een door de algemene vergadering in pleno of particulier naargelang het geval opgemaakt plan, door de zorgen van de syndicus en onder toezicht van de beheerraad.

3. Elke medeigenaar ondergaat, zonder vergoeding, de stoornissen voortvloeiende uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken, die regelmatig door de algemene vergadering beslist worden.

#### Artikel 19 : Uitzicht van het gebouw.

1. De algemene vergadering bepaald de plaats in de inkomhall's van het gebouw of op de gevel, waar de aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoping van de kavels mogen aangebracht worden. Deze aanplakbrieven mogen eveneens op de vensters aangebracht worden.

2. Het plaatsen op het dak van privé antennes voor televisie en radio is verboden.

Artikel 20 : Schade aan de medeëigenaars veroorzaakt.

De herstelling van de schade, toegebracht aan een persoon of aan de goederen van een medeëigenaar door een zaak of een aangestelde van de gemeenschap der medeëigenaars, wordt door deze laatste, in behoeven het slachtoffer, in de verhouding bepaald voor de gemeenschappelijke lasten, gedragen.

Artikel 21 : Verhaal tussen de medeëigenaars.

Alleen de algemene vergadering kan beslissen een rechtsgeding in te spannen of hetzij een medeëigenaar te verplichten de basisakte van het gebouw te eerbiedigen, hetzij een einde te stellen aan de stoornis door een eigenaar veroorzaakt.

Te dien einde zijn de medeëigenaars ertoe gemachtigd, eigenmachtig op te treden, ingeval de gemeenschap nalaat de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen van het verzoekschrift, dat de benadeelde medeëigenaar bij aangetekende brief aan de syndicus heeft gericht.

HOOFDSTUK III : GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN.Sectie 1 : Lasten.Artikel 22 : Opsomming van de lasten - Verhoging van de lasten.

1. De gemeenschappelijke lasten en kosten zijn in het algemeen de uitgaven welke gemaakt zijn :

a) in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer der gemeenschappelijke zaken, het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als dusdanig verschuldigd wegens een fout, de verzekeringspremies betreffende de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars; 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 andere schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van de eigenaars of door de gemeenschap als zodanig verschuldigd;

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

In deze schulden, kosten en lasten dient door de verschillende medeëigenaars bijgedragen zoals hierna gezegd.

2. Indien deze gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door de schuld of de nalatigheid van een of meer medeëigenaars, zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van dezen die er de oorzaak van zijn.

Artikel 23 : Verdeling van de lasten.1. Lasten betreffende de algemene onverdeeldheid.

Onder voorbehoud van de beschikkingen van de hiernavolgende artikelen, worden de lasten van de zaken die het voorwerp uitmaken van de algemene onverdeeldheid (zie artikel 4, 1) verdeeld tussen al de medeëigenaars in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zoals vastgesteld, totaal 12/12den.

2. Lasten betreffende de partikuliere genotsrechten.  
Al de lasten betreffende de zaken voorwerp van een partikulier genotsrecht worden gedragen door de medeëigenaars van de appartementen in wier voordeel het partikulier genotsrechts gecreeerd werd (artikel 4, 2).

Artikel 24 : Voldoening van de gemeenschappelijke lasten.  
1. Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven wordt de syndicus gemachtigd aan de medeëigenaars een provisie te vragen waarvan het bedrag is vastgesteld volgens de aard van de kavel.

De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt jaarlijks opgemaakt. De onkosten moeten binnen de veertien dagen, na het toesturen van de afrekening, betaald worden niet-tegenstaande mogelijke betwistingen.  
De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring daarvan met zich, deze kan alleen door de algemene vergadering worden gegeven.

Indien de vooropgestelde provisies onvoldoende mochten blijken kan het bedrag ervan worden aangepast op initiatief van de syndicus en mits goedkeuring door de algemene vergadering.  
Indien op het ogenblik dat de gemeenschappelijke kosten beginnen te lopen, bepaalde appartementen nog niet verkocht zijn, zullen deze appartementen zolang ze geen koper hebben gevonden, in de gemeenschappelijke kosten slechts moeten tussenkomen voor vijftig tot honderd van hun normaal aandeel in deze kosten.

2. Tot dekking van de buitengewone uitgaven kan de algemene vergadering beslissen een reservefonds aan te leggen. Daartoe stort iedere koper een zesmaandelijks bijdrage door de algemene vergadering te bepalen.  
Deze bedragen worden op een termijnrekening geplaatst en de syndicus vermeldt ze in zijn zesmaandelijks afrekening.

3. Provisies : deze bedragen duizend frank per appartement per jaar.

Artikel 25 : Onverdeeldheid - vruchtgebruik.  
Indien een kavel in onverdeeldheid tussen verschillende eigenaars is of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten solidair en ondeelbaar gehouden tegenover de gemeenschap tot het betalen van de verschuldigde sommen betrekking hebbende op deze kavel, zonder het voorrecht van uitwinning te kunnen invoeren.

Artikel 26 : Overdracht van een kavel.

1. Ingeval van overdracht wegens overlijden moeten de erfgenamen en rechthebbenden, binnen de twee maanden na het overlijden aan de syndicus hun hoedanigheid van erfgenaam bewijzen door een attest of te leveren ondertekend door een notaris belast met de regeling van de successie.  
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 notaris die de akte opstelt. Dit attest moet vermelden : de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van de overdracht en deze van de ingenottreding.  
Deze beschikkingen zijn toepasselijk ingeval van overdracht voortspruitende uit een particulier legaat.

2. Ingeval van overdracht onder de levenden ten kosteloze titel of ten 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 voor de overdracht besteld.

De vorige medeigenaar blijft gehouden tot de betaling van alle sommen die voor de datum van de overdracht gevorderd werden. Hij kan de terugvordering van de sommen die door hem ten gelijk welke titel aan de gemeenschap gestort werden niet terugvragen. 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, 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 provisie en het eventueel fonds buitengewone uitgaven; integrale betaling.

-wat betreft de herstellings-, verbruiks-, verzekerings- en andere onkosten, prorata tussenkomst vanaf de datum van aankoop (ondertekening van de onderhandse verkoopsovereenkomst).

3. Elke overdracht moet binnen de veertien dagen van haar datum aan de syndicus door de nieuwe eigenaar bij aangetekend brief bekendgemaakt worden.

Binnen de maand van 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 medeigenaar tegenover de medeigenaars verantwoordelijk voor de achterstallige bedragen die ten laste van de vorige medeigenaars vallen.

Indien de kennisgeving van de overdracht niet gebeurt binnen de termijn van veertien dagen hiervoor vermeld, zijn de oude en de nieuwe medeigenaars solidair verantwoordelijk voor de betaling van alle sommen die voor de overdracht gevorderd werden.

Artikel 27 : Gedwongen inning van de gemeenschappelijke lasten.

1. Indien een medeigenaar ingebreke 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 van de herinnering die hem bij aangetekende brief of per drager toegestuurd werd, beschikt de syndicus over de dwangmaatregelen vermeld in 2 hierna.

2. Om tot de inning van de gemeenschappelijke lasten over te gaan is de syndicus gemachtigd :

- a) de leveringen van water, elektriciteit en gas voor de kavel van de ingebreke blijvende stop te zetten.
- b) de ingebreke blijvende te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen.

- c) persoonlijk de huishuren toekomende aan de ingebreke blijven- de mede-eigenaar, en dit tot beloop van de door laatstgenoemde verschuldigde bedragen te innen. Contractuele en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt van nu af aan, 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.
- d) van al de mede-eigenaars het deel van de ingebreke blijvende in de gemeenschappelijke uitgaven te vorderen, in verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke zaak.

3. Al de sommen door de syndicus gevorderd voor rekening van de gemeenschap brengen uit volle recht intrest op tegen tien ten honderd 's jaars, vrij van alle taksen en welkdanige afhoudingen, te rekenen vanaf de dag van de verzending van de aangetekende brief waarvan sprake onder 1.

4. Bij wijze van voorafbepaalde schadevergoeding, zijn de ingebreke blijvende mede-eigenaars aan de gemeenschap een bedrag verschuldigd gelijk aan de kosten door de gemeenschap uitgegeven voor juridische bijstand, onverminderd alle te hunnen laste uitgesproken veroordelingen.

#### Artikel 28 : Verhuring.

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de syndicus en de mede-eigenaars. De mede-eigenaars blijven steeds verantwoordelijk voor de betaling van de herstelling van alle schade door hun huurders berokkend aan de gemeenschappelijke delen.

#### Sectie 2 : Gemeenschappelijke baten.

##### Artikel 29 : Beginsel.

De eigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten van de onverdeeldheid in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom. De mede-eigenaars die van een partikulier genotsrecht genieten zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten van de zaken die het voorwerp uitmaken van bedoeld genotsrecht in verhouding van hun aandeel daarin. De algemene vergadering kan aan de syndicus mandaat verlenen om de gemeenschappelijke inkomsten te innen. Hij geeft er alsdan geldige kwijting over.

### HOOFDSTUK IV : VERZEKERINGEN.

#### Sectie 1 : Algemene begrippen.

##### Artikel 30 : Beginselen.

De verzekering kan tot voorwerp hebben :

- a) het gebouw en de zaken die er in ondergebracht zijn.
- b) de burgerlijke verantwoordelijkheid die uit verschillende oorzaken op de eigenaars kan rusten en op het door de gemeenschap aangesteld personeel.

##### Artikel 31 : Gedekte risico's, verzekerde belangen.

De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren risico's en de bedragen voor dewelke zij dienen verzekerd te zijn. Deze bedragen zullen aan een indeksatie clause onderworpen

worden. Buiten de in secties 2 en 3 te noemen verzekeringen die verplicht dienen te worden afgesloten, is de algemene vergadering bevoegd andere door haar te bepalen verzekeringen aan te gaan.

Artikel 32 : Vertegenwoordiging van de eigenaars. - Onderschrijving van polissen.

1. Ten opzichte van de verzekeraars, vertegenwoordigt de syndicus van rechtswege de mede-eigenaars. Te dien einde behoort hij van geen voorafgaandelijke beslissing van de algemene vergadering blijk te geven.

De syndicus sluit de verzekeringsovereenkomsten, betaalt de premies en ontvangt de schadevergoedingen in naam van de mede-eigenaars, en geeft er kwitantie over.

2. De eerste polissen mogen door de bouwheer onderschreven worden bij een solvabele maatschappij van haar keuze, voor een maximum duur van tien jaar.

Artikel 33 : Betaling der premies - Extra premies.

De premies van de verzekeringscontracten die de algemene vergadering beslist te onderschrijven of die door de bouwheer werden afgesloten, worden tot de algemene lasten gerekend in dewelke door alle mede-eigenaars dient te worden bijgedragen in de aangegeven verhouding tenzij het reglement van mede-eigendom voor bepaalde premies een andere verdeling voorziet.

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

Artikel 34 : Polissen.

Ieder der mede-eigenaars kan op zijn kosten vragen van een exemplaar van de afgesloten polissen.

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

Artikel 35 : Overschot of tekort van schadevergoeding.

Indien na herstel van het beschadigde een overschot of tekort aanwezig blijkt te zijn, wordt dit overschot of dit tekort verrekend in de zesmaandelijke afrekening, in verhouding tot ieders aandeel in de mede-eigendom.

Sectie 2 : Verzekering van het gebouw.

Artikel 36 : Te verzekeren risico's.

1. Tegen de gevaren van beschadiging of vernietiging van het gebouw door brand of storm en tegen de waterschade, wordt een collectieve verzekeringspolis afgesloten bij een maatschappij gekend om haar solvabiliteit.

De verzekeringspolis dekt zowel de gemeenschappelijke als de privatieve delen.

De verzekerde bedragen worden desgevallend over de privatieve delen verdeeld naar evenredigheid van het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw verbonden aan de respectieve delen.

2. Het risico brandschade omvat tevens de aanverwante risico's zoals voorzien in de type brandpolissen (algemene voorwaarden 1936 met latere herzieningen) en onder andere :

- kosten van de opruimings- en/of slopingswerken.
- inslag van bliksem.
- ontploffing door gas, damp en andere oorzaken.
- elektriciteitsrisico's.
- neerstorting van vliegtuigen.
- verhaal van de huurders of gebruikers en van de geburen.
- onbruikbaarheid van onroerende goederen.
- schade aan het verzekerde goed of vermindering van zijn waarde door het water of andere blussingsmiddelen.

3. De verzekering dekt eveneens de eigenaars en de gebruikers tegen het verhaal der geburen, onverschillig of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijk deel, in een privaatieve ruimte of in een ruimte ten gelijk welke titel gebruikt door een eigenaar van een kavel of een derde.

4. Wat hun onderlinge betrekkingen betreft, verzaken de eigenaars uitdrukkelijk alle verhaal tegen een van hen of tegen de gemeenschap, wanneer de schade voortkomt uit brand in een ander deel van het gebouw ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaatief is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft.

5. De eigenaars verplichten zich er voor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels alle verhaal verzaken zo tegen hen zelf al tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien bij het vorig artikel. Niet naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg. Indien meer dan  $\frac{3}{4}$  van het gebouw in huur wordt gegeven, verzaken de mede-eigenaars alle verhaal tegen de huurders wegens artikel 1732 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

6. De verzekering tegen waterschade betreft de schade van binnen uit veroorzaakt door water aan gemeenschappelijke en privaatieve delen.

#### Artikel 37 : Aanvullende verzekering.

Indien een eigenaar van oordeel is dat de verzekeringen door de algemene vergadering aangegaan ontoereikend zijn, staat het hem vrij om op eigen kosten, bij dezelfde verzekeraar, een aanvullende verzekering af te sluiten.

Deze aanvullende verzekering kan onder meer dekken :

- a) bijkomende bedragen, wanneer de eigenaar van oordeel is dat de verzekerde bedragen te laag zijn of wanneer hij verbeteringen aan zijn privé goed heeft aangebracht.
- b) andere niet door de algemene vergadering in aanmerking genomen gevaren.

In deze gevallen heeft de eigenaar alleen recht op de uitkering die wegens de aanvullende verzekering mocht geschieden.

#### Artikel 38 : Uitkering der schadevergoedingen.

Tenzij de algemene vergadering er anders over beschikt, worden de schadevergoedingen door de syndicus ontvangen, die er geldig kwitantie over verleent, behoudens het recht van de algemene



vergadering onderrichtingen aan de syndicus te geven voor het storten van de vergoeding aan een bepaalde instelling. Onverminderd het in het volgend hoofdstuk bepaalde, geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de syndicus onder het toezicht van de algemene vergadering en de architecten van het gebouw.

Indien de schadevergoeding niet toereikend is voor herstel of heropbouw draagt ieder der eigenaars in het tekort bij, naar verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het vorderen van eenieders aandeel in de kosten van herstel of heropbouw, geschiedt volgens de beschikkingen van artikels 44 en 45.

Artikel 39 : Privé roerende voorwerpen.

Iedere bewoner moet op zijn kosten zijn inboedel voor een toereikend bedrag verzekeren tegen brand, waterschade, en andere ondergeschikte gevaren hiervoren vermeld.

Sectie 3 : Verzekering der burgerlijke verantwoordelijkheid.

Artikel 40 : Beginsel.

Er wordt een verzekering van de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars afgesloten.

Bovendien wordt in de hierna te noemen gevallen de verzekering van de verantwoordelijkheid verplicht aangegaan.

a) schade veroorzaakt door instorting (artikel 1386 van het burgerlijk wetboek) zonder onderscheid tussen gemeenschappelijke en privatieve delen.

b) schade veroorzaakt door gemeenschappelijke hijstoestellen.

c) schade veroorzaakt op basis van artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek wegens het door de gemeenschap aangeworven personeel.

De desbetreffende verzekeringspolis dient volgende clause te voorzien :

"Worden als "derden" aangezien de eigenaars, de gebruikers te "welken titel ook, de syndicus, de personen ten dienste van de "gemeenschap of van een bewoner van het gebouw."

Artikel 41 : Schadegevallen - vergoedingen.

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

Indien de vergoeding niet toereikend is wordt het tekort door de syndicus met alle rechtsmiddelen gevorderd van de dader van de schade of van hem die burgerlijk aansprakelijk wordt gesteld voor de schade.

## HOOFDSTUK V : VERNIELING VAN HET GEBOUW.

### Artikel 42 : Totale en gedeeltelijke vernieling.

Het gebouw kan totaal of gedeeltelijk vernietigd worden. Voor het beoordelen van de vernietiging komen enkel de gemeenschappelijke delen in aanmerking. Gedeeltelijk is de vernietiging die maximum de drie/vierden van het gebouw bereikt, de waarde van de grond niet medegerekend.

De graad van vernietiging wordt desnoods door een expert, aangeduid door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, vastgesteld. De expert vergelijkt de waarde van wat vernield en wat onbeschadigd bleef. Bij gebrek aan akkoord omtrent de keuze van een expert, wordt deze aangeduid door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Turnhout op verzoek van de meest gereede partij.

### Artikel 43 : Verplichting tot heropbouw.

Hoe hoog de graad van de vernietiging ook moge wezen, zijn de eigenaars in beginsel tot heropbouw verplicht. De wederopbouw geschiedt op basis van de oorspronkelijke plannen. De algemene vergadering, beraadslagende in de voorwaarden voorzien in artikel 52 kan echter binnen de vier maanden na het zich voordoen van het ongeval, besluiten dat er niet tot heropbouw wordt overgegaan.

In dit geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en herneemt eenieder zijn private rechten. De gemeenschappelijke zaken worden geliciteerd in de voorwaarden vastgesteld door de algemene vergadering en de behaalde prijs wordt samen met de assurantievergoedingen onder de eigenaars verdeeld naar evenredigheid van hun respectieve aandelen.

### Artikel 44 : Bijdrage in de kosten van heropbouw.

De mede-eigenaars dragen bij in de kosten van heropbouw naar evenredigheid van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen. De eigenaars verbinden zich hun bijdrage te voldoen, overeenkomstig de voorwaarden van het werkaannemingscontract. Elke betaling die niet geschiedt binnen de gestelde termijn, zal verhoogd worden met een intrest gelijk aan de discontovoet van de Nationale Bank van België verhoogd met 5%. De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van eenieders aandeel te vorderen, vooraleer tot het uitvoeren der werken over te gaan.

### Artikel 45 : Dwangmiddelen.

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

De in gebreke blijvende kan verplicht worden aan de mede-eigenaars, die het verlangen afstand te doen van al zijn rechten in het onroerend goed.

Bij gebrek aan akkoord, wordt de afstandprijs bepaald door een deskundige, daartoe aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste aanleg te Turnhout op verzoek van de meest gereede partij.

## HOOFDSTUK VI : BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP.

### Sectie 1 : Algemene vergadering.

#### Artikel 46 : Machten.

De algemene vergadering beslist oppermachtig over de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars van het gebouw. Mits zij regelmatig genomen zijn, zijn de beslissingen van de algemene vergadering bindend voor de medeëigenaars met inbegrip van de afwezigen of zij die zich tegen de beslissingen hebben verzet.

De algemene vergadering, in pleno verenigt al de medeëigenaars zonder onderscheid.

De partikuliere algemene vergaderingen beperken zich tot de medeëigenaars van een partikulier genotsrecht.

#### Artikel 47 : Statutaire algemene vergadering.

De algemene statutaire vergadering wordt eenmaal per jaar gehouden.

De bijeenroepingen worden bij gewone brief, acht dagen vooraf door de zorgen van de syndicus verzonden.

Zij worden geldig verzonden naar het adres, waar elke medeëigenaar verklaard heeft bereikt te kunnen worden.

Indien de dagorde een punt bevat waarover de algemene vergadering uitspraak moet doen met een aantal stemmen dat hoger is dan de volstreckte meerderheid, dan wordt hiervan melding gemaakt in de bijeenroepingen en worden deze bij aangetekende brief verzonden (artikel 52).

De dagorde wordt door de syndicus opgesteld.

De algemene statutaire vergadering beraadslaagt namelijk over de benoemingen, de rekeningen van de syndicus, het verslag van de syndicus, de goedkeuring en de rekeningen en de ontlasting te geven aan de syndicus en de beheerraad, de budgettaire vooruitzichten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen de voeding van het reservefonds en dergelijke meer.

#### Artikel 48 : Buitengewone algemene vergadering.

Buiten de statutaire algemene vergadering kunnen er buitengewone algemene vergaderingen in pleno of partikuliere - door de zorgen van de syndicus bijeengeroepen worden, zo dikwijls als nodig is.

De bijeenroepingen voor de buitengewone algemene vergadering worden veertien dagen vooraf bij gewone brief verzonden.

Zij worden echter aangetekend verzonden indien zoals hoger gezegd de dagorde een punt bevat waarover slechts een beslissing kan genomen worden met een aantal stemmen dat hoger is dan de volstreckte meerderheid. De bijeenroepingen bevatten de dagorde, die door de syndicus wordt opgesteld.

De buitengewone algemene vergadering moet in elk geval worden bijeengeroepen indien 2/5 van de medeëigenaars die de partikuliere of algemene vergadering vormen schriftelijk erom vragen.

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

Artikel 49 : Samenstelling van de algemene vergadering.

1. 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 partikuliere algemene vergadering is samengesteld uit de hiervoren vermelde personen die 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 medeigenaars regelmatig bijeengeroepen worden.

2. De samenstelling van de algemene vergadering wordt bepaald door de aanwezigheidslijst getekend door de medeigenaars bij het begin van de vergadering.

3. De algemene vergadering in pleno kiest is haar schoot een voorzitter en desgevallend twee bijzitters; de syndicus zal de functie van secretaris waarnemen. De leden van het bureau worden verkozen voor een termijn van een jaar met dien verstande dat zij als zodanig uit hun ambt van rechtswege uittreden zodra zij ophouden onderscheidenlijk eigenaar en gevolmachtigde van een eigenaar-rechtspersoon te zijn.

In afwachting dat het bureau is samengesteld, zal de eerste algemene vergadering voorgezeten worden door de syndicus.

Artikel 50 : Stemmen.

1. Iedere medeigenaar beschikt over een aantal stemmen dat gelijk is aan dit van zijn aandelen in de algemene onverdeelde of in de partikuliere genotsrechten naar gelang de aard van de vergadering.

2. De onverdeelde medeigenaars van een kavel kunnen hun stemrecht slechts uitoefenen door bemiddeling van een mandataris, die in naam van de onverdeelde stemt. Bij gebrek aan gemeenschappelijke mandataris kunnen de medeigenaars van een kavel slechts de algemene vergadering bijwonen, zonder aan de stemming te kunnen deelnemen.

Dezelfde beschikkingen gelden wanneer de kavel het voorwerp uitmaakt van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning.

Artikel 51 : Quorum - meerderheid.

1. Behoudens tegenstrijdige beschikkingen van huidig reglement moet de algemene vergadering in pleno om geldig te beraadslagen een aantal medeigenaars verenigen, die samen ten minste de helft in de aandelen verbonden aan de gemeenschappelijke delen bezitten. De partikuliere algemene vergadering, dient een aantal medeigenaars te verenigen, die samen ten minste de helft in de aandelen, die het partikulier genotsrecht vormen, bezitten.

2. Indien de vergadering het vereiste quorum niet bereikt, met een nieuwe algemene vergadering bijeengeroepen worden per aange tekende brief binnen de veertien dagen minimum en dertig dagen maximum te rekenen vanaf de datum van de vergadering, die niet in aantal was. In de oproeping tot de nieuwe vergadering wordt melding gemaakt dat het gaat om een vergadering die volgt op een vergadering die niet heeft kunnen beraadslagen omdat ze niet in aantal was. De nieuwe vergadering beraadslaagt geldig onafgezien van haar aantal.

3. Behoudens afwijkingen aan huidig reglement worden de beslissingen met volstreekte meerderheid van stemmen genomen.

Artikel 52 : Buitengewone machten.

De algemene vergadering in pleno of partikuliere naargelang het geval mag, in het algemeen belang, beslissen het gemeenschappelijk domein om te vormen, er vernieuwingen aan toe te brengen die het gebruik of het genot ervan gemakkelijker zullen maken, of die de waarde of de opbrengst ervan zouden vermeederen, het huidig reglement te wijzigen en onder meer de verdeling van de aandelen in de medeigendom en de gemeenschappelijke lasten tussen de medeigenaars, de oorspronkelijke plannen te wijzigen met het oog op de hieropbouw van het gebouw ingevolge toevallige vernieling ervan.

In al deze gevallen worden de beslissingen genomen met inachtneming van de voorwaarden bepaald bij artikel 51. Daarenboven wordt een quorum van 2/3 en een meerderheid van 4/5 vereist.

Artikel 53 : Mandaten.

Een eigenaar mag slechts op de algemene vergadering vertegenwoordigd worden door een medeigenaar, door zijn echtgenote, echtgenoot of door de syndicus, ongeacht of hij eigenaar is of niet.

De rechtspersonen worden vertegenwoordigd zoals gezegd in artikel 49, 1.

De syndicus mag formules voor een volmacht opleggen.

Indien een eigenaar in het buitenland woont mag hij zich ook laten vertegenwoordigen door een drager van een algemene volmacht.

Artikel 54 : Processen - verbaal.

Behoudens processen-verbaal opgemaakt door een notaris worden de beraadslagingen en beslissingen van de algemene vergadering vastgesteld door middel van processen-verbaal die aan de medeigenaars worden toegezonden. De volmachten worden aan de processen-verbaal gehecht die zich in het archief van de syndicus bevinden.

Indien de medeigenaars binnen de veertien dagen na de ontvangst van het proces-verbaal geen schriftelijke opmerking daaromtrent aan de syndicus hebben doen toekomen, wordt dit proces-verbaal als goedgekeurd en definitief beschouwd.

In tegengesteld geval blijft het verslag eveneens definitief behoudens wat de gemaakte opmerkingen betreft. Deze zullen indien zij na onderzoek door de syndicus gegrond worden bevonden, aanleiding geven tot een verbetering of aanvulling van het oorspronkelijk verslag en dit door middel van een addendum. Ingeval van blijvend meningsverschil dienaangaande tussen de syndicus en de eigenaar die de opmerking heeft gemaakt, zal de aan gelegenheid definitief door de syndicus worden beslecht in gezamenlijk overleg met de beheerraad.

Artikel 55 : Raadpleging van de archieven.

Elke medeigenaar mag de processen-verbaal en andere archieven van het gebouw raadplegen en er een afschrift van nemen, op de plaats door de syndicus aangeduid voor hun neerlegging en in zijn aanwezigheid.

Uittreksel uit deze documenten mogen worden afgeleverd tegen een door de algemene vergadering bepaalde vergoeding. Zij worden ondertekend en echt verklaard door de syndicus.

## Sectie 2 : Het beheer.

### Artikel 56 : De syndicus.

Er wordt door de medeëigenaars beroep gedaan op de diensten van een syndicus al dan niet medeëigenaar. Met gebouw zal gedurende een eerste periode van vijf jaar en in elk geval tot na verkoop van de laatste kavel uitsluitend beheerd worden door de bouwheer of een derde door haar aan te duiden.

Na verloop van de hierbij vastgestelde ambtstermijn, beslist de algemene vergadering over een hernieuwde aanstelling onder de voorwaarden bepaald onder artikel 51.

### Artikel 57 : Opdracht van de syndicus.

De syndicus is gelast met het beheer van het eigendom. Hij moet onder andere en zonder dat deze opsomming beperkend zij :

- a) controle uitoefenen over het goed onderhoud van de delen in onverdeeldheid.
- b) de werking van de gemeenschappelijke diensten verzekeren.
- c) de herstellingen en de werken door de algemene vergadering bevolen doen uitvoeren en deze bestellen die dringend zijn of onontbeerlijk.
- d) de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de inkomsten voor rekening van de gemeenschap verzekeren.
- e) zesmaandelijks aan iedere medeëigenaar zijn afrekening betreffende zijn gemeenschappelijke en privaatieve lasten aanbieden en jaarlijks aan de algemene vergadering het financieel jaar-overzicht voorleggen.
- f) het reservefonds beheren.
- g) de bewaring van de basisakte en van de archieven van het gebouw verzekeren en er echt verklaarde copien van afleveren aan dezen die er recht op hebben.
- h) in naam van de medeëigenaars alle contracten voor rekening van de gemeenschap afsluiten.
- i) de betwistingen met derden of medeëigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen onderzoeken, er bij de algemene vergadering verslag over uithangen en, ingeval van hoogdringendheid, alle noodzakelijke bewarende maatregelen treffen.
- j) de medeëigendom in rechte vertegenwoordigen als eiser of als verweerder. Te dien einde geeft elke medeëigenaar, door het feit de aankoopakte te ondertekenen, onherroepelijk en contractueel mandaat aan de syndicus in functie.
- k) de nieuwe eigenaar van een kavel verwittigen dat hem alle door de algemene vergadering genomen beslissingen door de vorige eigenaar dienen medegedeeld en dat hij gehouden is deze beslissingen na te leven.

### Artikel 58 : Machten van de syndicus.

De syndicus, die binnen de perken van zijn zending handelt, verbindt geldig de medeëigenaars van het gebouw, zelfs de afwezigen en dezen die zich verzetten tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering.

### Artikel 59 : Beheerraad.

De algemene vergadering in pleno kan speciale machten afvaardigen aan een beheerraad bestaande uit de voorzitter en de eventuele bijzitters van de vergadering. Buiten de speciale machten heeft de beheerraad als taak, het jaarlijks nazicht van de

rekeningen, hij bespreekt en beslist samen met de syndicus, op pens de belangrijke vraagstukken, welke deze laatste hem voorlegt, onder andere de uitvoering van de noodzakelijke maar niet dringende werken. De beheerraad gaat tevens het goed onderhoud van het gebouw en de goede werking der diensten na. Hij verwittigt de syndicus van onregelmatigheden in verband hiermede zodat deze laatste kan optreden. De beheerraad roept de algemene vergadering bijeen, ingeval van overlijden, afwezigheid, ontslag of ontstentenis van de syndicus. Indien er geen beheerraad is, mogen zijn machten uitgeoefend worden door de voorzitter van de vergadering indien de vergadering het goed vindt.

## HOOFDSTUK VII : DIVERSE BEPALINGEN.

### Artikel 60.: Zakenrechtelijk statuut en reglementen van verbintenisrechtelijke aard.

1. Al de beschikkingen van huidig reglement moeten beschouwd worden als zijnde van zakenrechtelijk statuut. Zij verplichten al de eigenaars van onverdeelde aandelen in voorschreven onroerend goed, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden te welken titel ook, zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der hypotheeken. Ingeval van vervreemding, zowel ten kosteloze als ten bezwaren- de titel, zal de akte ofwel al de voorgaande bedingen moeten bevatten ofwel de verklaring inhouden dat de nieuwe eigenaar van een zakelijk recht op een gedeelte van het eigendom, alle lasten, bedingen en voorwaarden van de basisakte met aangehechte stukken evenals de verslagschriften van de algemene vergaderingen kent en ervan kopie ontvangen heeft en dat hij door het enkel feit van de ondertekening der akte van vervreemding in de plaats gesteld is in al de rechten en verplichtingen die uit zelfde documenten spruiten. Huidig reglement kan slechts gewijzigd worden met de meerderheid en in de voorwaarden die volgens het geval werden bepaald. De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der hypotheeken.
2. Huidig reglement kan aangevuld worden door partikuliere reglementen, voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der medeigenaars, die niet van zakenrechtelijk statuut zijn en waarvan de overschrijving op het kantoor der hypotheeken niet vereist is. Het eerbiedigen van deze reglementen voorschriften en beslissingen moet in al de akten van overdracht aan personen, die eigenaar worden van een kavel, evenals in al de huurcelen afgesloten met de huurders, opgelegd worden.
3. Het huidig reglement van medeigendom, de partikuliere reglementen, hun wijzigingen, de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der medeigenaars, evenals de plannen die aan deze gehecht zijn, vormen tezamen de basisakte van het gebouw. Zij moeten de ene in functie van de andere geïnterpreteerd worden.

Artikel 61 : Erfdienstbaarheden

A. Erfdienstbaarheden betreffende het gebouw.

Gezien de zware meubelen niet langs de trap kunnen worden verhuisd, zijn de eigenaars van de appartementen verplicht, ten titel van erfdienstbaarheid die hun kavel bezwaart, kosteloos toelating te verlenen om langs hun terras de meubelen naar de boven hun appartement gelegen kavels te verhuizen.

B. Erfdienstbaarheden betreffende de grond.

De vrije ruimtes zijn bezwaard met een eeuwigdurend recht van doorgang met alle middelen ten voordele van geheel het appartementscomplex.

Echt verklaard en "ne varietur" ondertekend door de partijen en de notaris om gehecht te blijven aan een basisakte verleden voor notaris Francis van Schoubroeck te Herentals.

Geregistreerd ~~aan~~ ~~in~~ ~~de~~ ~~aan~~ verzendingen,  
te HERENTALS, Registratie n. de 7 1978

Boek 6/64, blad 2, vak 22 Ontvangen

Francis van Schoubroeck  
De Notaris

775 F

A. VANNUFELIN