

17.801

20 november 80



Basisakte

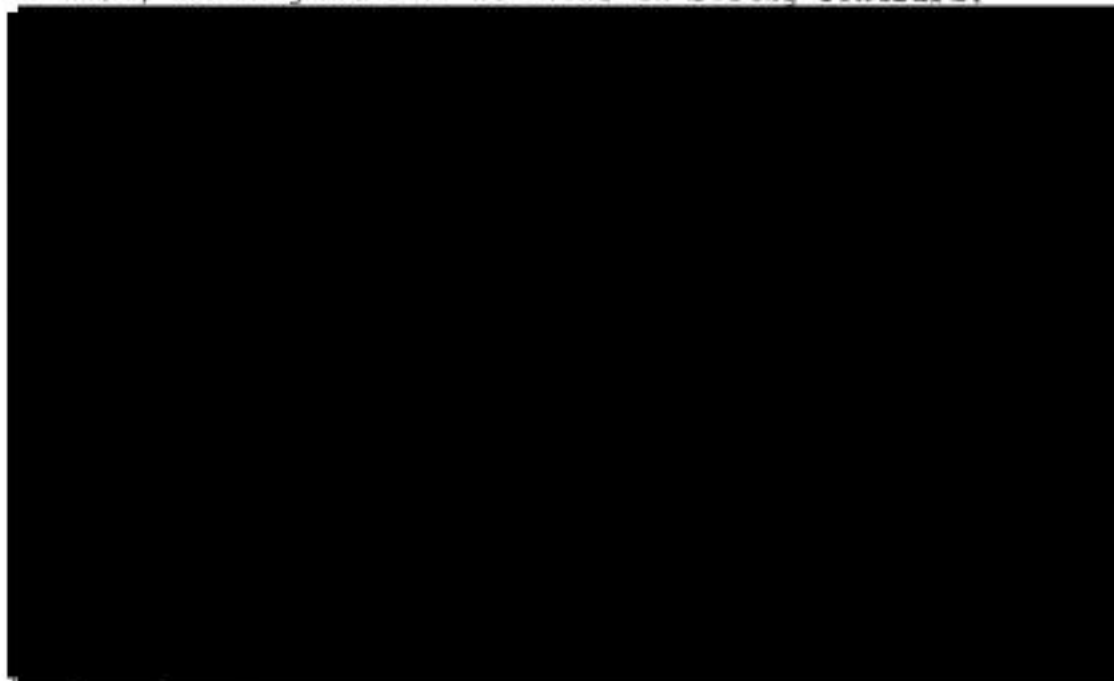
D 368027

Het jaar negentienhonderd tachtig.  
Op twintig november.  
Voor ons, meester Leo VANDER LAENEN, notaris met stand-  
plaats te Westerlo (Tongerlo),  
zijn verschenen :



GEEL, 5<sup>e</sup> afdeling :

een eigendom gelegen aan de Grote Steenweg, nrs 15/D-E-  
F-G, gekadastraerd na ruilverkaveling wijk N nr 1144/D ex,  
thans gekadastraerd wijk N nrs 1144/H, 1144/K, 1144/L en  
1144/N, samen groot elf are vier en zestig centiare.



Het eigendom wordt verdeeld in VIER APPARTEMENTEN en  
VIER GARAGES.

Er werd een algemeen reglement van medeëigendom opge-  
steld met het doel de rechten van eigendom en medeëigendom  
te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen  
zullen worden beheerd en de tussenkomst van ieder medeëige-  
naar in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen.

Dit algemeen reglement van medeëigendom omvat :

- het statuut van eigendom dat de verdeling van het goed, het behoud, de bewaring en eventueel de verandering of wederopbouw van gans of een deel van het eigendom bepaalt.

Deze bepalingen en erfdiensbaarheden die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd op alle medeëigenaars, zo tegenwoordige als toekomstige, en kunnen enkel gewijzigd worden bij eensegezind akkoord van alle medeëigenaars. Dit statuut is tegenstelbaar aan iedereen door de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor;

- het reglement van inwendige orde, betrekking hebbende op het genot van het eigendom en op het regelen van het leven in gemeenschap.

Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut, maar zal verplichtend worden opgelegd aan allen die later een eigendomsrecht of een genotsrecht zullen bezitten op een deel van het eigendom.

#### Erfdiensbaarheden.

Garage nummer 1 dient verplicht verbonden te blijven aan appartement nr 3, garage nr 2 aan appartement nr 1, garage nr 3 aan appartement nr 2 en garage nr 4 aan appartement nr 4.

Verschijnenden hebben ons volgende dokumenten overhandigd om tussen onze minuten neergelegd te worden :

- I. Het reglement van medeëigendom, als bijvoegsel I.
- II. De plannen van het gebouw opgesteld door architect Willy Vander Laenen te Westerlo, de Merodedreef 46, op vijftien september negentienhonderd twee en zeventig, als bijvoegsel II;
- III. De bouwvergunning, als bijvoegsel III.
- IV. De tabel der eenheden horende bij de diverse kavels, als bijvoegsel IV.

#### Burgerlijke stand.

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de partijen op zicht van de stukken vereist door de wet.

#### Woonstkeuze - Kosten.

Voor de uitvoering hiervan kiezen de partijen woonst op het kantoor van ons, notaris.

Alle kosten, rechten en erelonen dezer vallen ten laste van de verschijners.

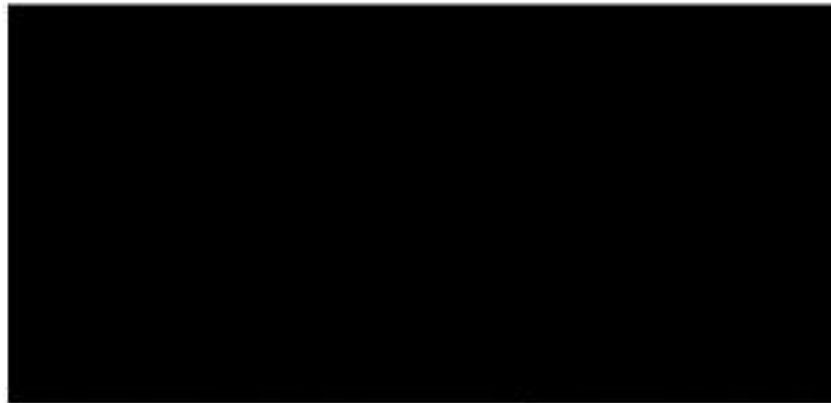
#### Ontslag.

De heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van deze akte.

#### WAARVAN AKTE.

Verleden te Westerlo (Tongerlo), op het kantoor op datum als bovengemeld.

En, na voorlezing, hebben de verschijners, samen met ons notaris, deze akte getekend.



Geregistreerd  twee  bladen  geen  verzendingen  
te HERENTALS, Registratie II. de  25-11-1980   
Boek  56 , blad  83 , vak  12  Ontvangen  
 TWEEHONDERDVIJFENTWINTIG (225) frank

De Ontvanger :

De Adj.-verificateur  
R. ZODENAT



Appartementsblok te Geel  
Grote Steenweg  
eigendom Michiels-Daems

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Het Algemeen Reglement van Mede-eigendom heeft toe doel de rechten van privatieve eigendom en van mede-eigendom te bepalen, de betrekkingen van buurschap en mede-eigendom te regelen, de manier waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden en de bijdragen van ieder mede-eigenaar in de gemene uitgaven vast te stellen.

Hoofdstuk I.- AANDUIDING EN SPLITSING VAN HET GEBOUW.

Artikel 1.- Aanduiding van het gebouw.

Het gebouw is opgericht op een eigendom gelegen te Geel, langs de Grote Steenweg, gekadastraerd wijk N na ruilverkaveling nr 1144/D ex, thans nrs 1144/H, 1144/K, 1144/L en 1144/M, samen groot elf are vier en zestig centiare.

Artikel 2.- Beschrijvende opgave en splitsing van het gebouw.

PRIVATIEVE KAVELS.

Het gebouw is gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels :

A. GELIJKVLOERS : Op het gelijkvloers bevinden zich twee appartementen :

Appartement nummer 1 : is gelegen links van het gebouw, gezien met de rug naar de straat en omvat :

a) in privatieve eigendom : living, keuken, ~~incom~~hall, badkamer, WC en twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom : tweehonderd vijf en twintig eenheden in de gemene delen waaronder de grond.

Appartement nummer 2 : is gelegen rechts van het gebouw, gezien met de rug naar de straat en omvat :

a) in privatieve eigendom : living, keuken, ~~incom~~hall, badkamer, WC en twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom : tweehonderd vijf en twintig eenheden in de gemene delen, waaronder de grond.

B. EERSTE VERDIEPING : Op de eerste verdieping bevinden zich twee appartementen :

Appartement nr 3 : is gelegen links van het gebouw, gezien met de rug naar de straat en omvat :

a) in privatieve eigendom : living, keuken, badkamer, WC, en twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom : tweehonderd vijf en twintig eenheden in de gemene delen, waaronder de grond.



(fac. n. 50)

Appartement nummer 4 : is gelegen rechts van het gebouw, gezien met de rug naar de straat en omvat:

a) in privaatieve eigendom: living, keuken, badkamer, WC en twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom: tweehonderd vijftwintig eenheden in de gemene delen, waaronder de grond.

C. KELDERVERDIEPING: in de kelderverdieping bevinden zich vier garages met berging :

Garage nr 1 : is gelegen midden links van het gebouw, gezien met de rug naar de straat, en omvat:

a) in privaatieve eigendom: de garage met berging;

b) in mede-eigendom : vijftwintig eenheden in de gemene delen, waaronder de grond;

Garage nr 2 : is gelegen uiterst links, gezien met de rug naar de straat en omvat:

a) in privaatieve eigendom : de garage met berging;

b) in mede-eigendom : vijftwintig eenheden in de gemene delen waaronder de grond;

Garage nr 3 : is gelegen uiterst rechts van het gebouw, gezien met de rug naar de straat, en omvat:

a) in privaatieve eigendom : de garage met berging

b) in mede-eigendom : vijftwintig eenheden in de gemene delen, waaronder de grond.

Garage nr 4 : is gelegen midden rechts, gezien met de rug naar de straat, en omvat:

a) in privaatieve eigendom : de garage met berging ;

b) in mede-eigendom : vijftwintig eenheden in de gemene delen waaronder de grond.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Het gebouw omvat volgende gemeenschappelijke delen :

A. Ondergronds :

- de holle ruimten onder het blok;
- de regenputten en septische putten;

B. Gelijkvloers :

- de inkomhall en traphall;

C. Eerste verdieping :

- de hall met trappen;

D. Dak :

- de zoldering;
- het dak met zijn bekleding;
- de verluchtungskokers;
- de afvoerpijpen en schouwen op hun gehele hoogte.

GEDEELTELIJK GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De installatie van centrale verwarming geplaatst in de berging achter garage nr 1, dient uitsluitend ten behoeve van de eigenaars der appartementen genummerd 1 en 3, en deze geplaatst in de berging achter garage nr 4, uitsluitend ten behoeve van de eigenaars der appartementen genummerd 2 en 4. De hieraan verbonden kosten zullen uitsluitend verdeeld worden tussen de eigenaars der respektievelijke installaties, overeenkomstig de regels geldend voor de volledig gemeenschappelijke delen.



Appartement nummer 4 : is gelegen rechts van het gebouw, gezien met de rug naar de straat en omvat :

- a) in privaatieve eigendom : living, keuken, badkamer, WC en twee slaapkamers;
- b) in mede-eigendom : tweehonderd vijf en twintig eenheden in de gemene delen, waaronder de grond.

C. KELDERVERDIEPING: in de kelderverdieping bevinden zich vier garages met berging :

Garage nr 1 : is gelegen uiterst links, gezien met de rug naar de straat en omvat :

- a) in privaatieve eigendom : de garage met berging;
- b) in mede-eigendom : vijf en twintig eenheden in de gemene delen waaronder de grond;

Garage nr 2 : is gelegen midden links van het gebouw, gezien met de rug naar de straat, en omvat :

- a) in privaatieve eigendom : de garage met berging;
- b) in mede-eigendom : vijf en twintig eenheden in de gemene delen, waaronder de grond;

Garage nr 3 : is gelegen midden rechts, gezien met de rug naar de straat en omvat :

- a) in privaatieve eigendom : de garage met berging;
- b) in mede-eigendom : vijf en twintig eenheden in de gemene delen waaronder de grond.

Garage nr 4 : is gelegen uiterst rechts van het gebouw, gezien met de rug naar de straat, en omvat :

- a) in privaatieve eigendom : de garage met berging;
- b) in mede-eigendom : vijf en twintig eenheden in de gemene delen, waaronder de grond.

#### GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Het gebouw omvat volgende gemeenschappelijke delen :

##### A. Ondergronds :

- de holle ruimten onder het blok;
- de regenputten en septische putten;

##### B. Gelijkvloers :

- de inkomhall en traphall;

##### C. Eerste verdieping :

- de hall met trappen;

##### D. Dak :

- de zoldering;
- het dak met zijn bekleding;
- de verluchtingkokers;
- de afvoerpijpen en schouwen op hun gehele hoogte.

#### GEDEELTELIJK GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De installatie van centrale verwarming geplaatst in de berging achter garage nr 2, dient uitsluitend ten behoeve van de eigenaars der appartementen genummerd 1 en 3, en deze geplaatst in de berging achter garage nr 3, uitsluitend ten behoeve van de eigenaars der appartementen genummerd 2 en 4. De hieraan verbonden kosten zullen uitsluitend verdeeld worden tussen de eigenaars der respektievelijke installaties, overeenkomstig de regels geldend voor de volledig gemeenschappelijke delen.

*De gemeenschappelijke kosten van 24/6/93  
De gemeenschappelijke kosten (kosten)*

2) Toebehoren dienende tot gebruik van de kavels en zijne buiten deze bevindende, namelijk :

- de installaties van parlofoon en deuropener;
  - de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
  - de brievenbussen en boodschappenkastjes in de gemeenschappelijke inkomhal;
  - de platen met aanduiding van naam, beroep en appartement van de bewoners of gebruikers van de kavels;
- behalve de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

Sektie II. Gemeenschappelijke zaken.

Artikel 7. Beginsel.

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

Artikel 8. Gemeenschappelijke zaken.

1) Zaken in onverdeeldheid tussen al de medeëigenaars zonder onderscheid.

De hiernavermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle medeëigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2, onder meer :

- de bebouwde en onbebouwde grond;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte en het ruw metselwerk;
- het buizennet der riolering en de putten;
- de kelderingen met uitzondering van de privatieve kelders;
- de installaties van centrale verwarming en warm water;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, leuningen en traliewerk;
- de gewelven;
- het dak met zijn bedekking, de verhuishaken;
- de aflopen van water, de schoorsteenpijpen en verluchtungs pijpen met kappen en de vuilnisschachten op hun gehele hoogte;
- de radio- en televisieantenne met leidingen, de leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon en radiodistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik, voor de sekties van deze leidingen, die zich buiten de kavels, die zij bedienen, bevinden.
- de installaties van parlofoon, deuropener en bellen aan de inkomdeur van de hall's voor hun gedeelten ter gemeenschappelijk gebruik;
- de inkomhal met brievenbussen en boodschappenkastjes, de hall's met bergplaats, de traphall's met kast voor elektriciteitsmeters en trappen, de gemeenschappelijke hall's en gangen op de verdiepingen;
- en verder in het algemeen, al de delen van het gebouw, die ten gebruike van al de kavels zijn.

2) Gemeenschappelijke elementen tussen twee eigendommen.

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



Artikel 3. Plannen - Bouwtoelating.

De plannen van de verschillende vlakken van de konstruktie werden opgemaakt door de heer-architekt W. Van der Lagen te Westerlo, de Merodedreef

De bouwtoelating werd door het gemeentebestuur van Westerlo verleend op dertig november negentien honderd een en zeventig.

Artikel 4. Zakenrechtelijk statuut.

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

Het gebouw is gesplitst in kavels, voorwerp van privé eigendom. Het woord "kavel" duidt zowel de appartementen als de garages aan.

Aan deze kavels zijn verbonden als bijzaak een onverdeeld aandeel in de zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik, voorwerp van medeëigendom.

Overeenkomstig de wet, zijn de gemeenschappelijke delen 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 dat aan de kavels werd toegekend.

Hoofdstuk II. Privatieve en gemeenschappelijke zaken.

Sektie I. Privatieve zaken.

Artikel 5. Beginsel.

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

Artikel 6. 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 met de elementen waarop zij rusten;
  - de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
  - de vensters, begrijpende het raam, het glaswerk, de luiken en zonneblinden;
  - de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
  - de bevoering en bekleding der terrassen;
  - de deuren uitgevende op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de Kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
  - de schrijnwerkerij en het fijn ijzerwerk;
  - 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.

Artikel 9. Forfaitair karakter van de aandelen in mede-eigendom.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen waarvan sprake onder 1) en 2) van artikel 8 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 57.

Hoofdstuk III. Rechten en verplichtingen betreffende de privatieve en gemeenschappelijke zaken.

Artikel 10. Beginsel.

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

Artikel 11. Afstand van een gedeelte van een kavel.

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

Artikel 12. Samenvoeging van twee of meerdere kavels of van een kavel en een gedeelte van een andere kavel.

Samenvoeging van twee of meerdere kavels of van een kavel en een gedeelte van een andere kavel, behorende aan eenzelfde eigenaar mogen worden tot stand gebracht, mits zich te schikken naar artikel 14-1).

Het is een eigenaar eveneens toegelaten, mits toestemming van de algemene vergadering, een verbinding tot stand te brengen tussen zijn kavel en zijn belendende eigendom, vreemd aan het gebouw.

Artikel 13. 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 ondermeer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de eventuele zonneblinden, de vensterruiten aan de voorgevel, de deuren van de bordessen die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen en bordessen.

2) De onderhoudswerken aan de elementen waarvan sprake onder 1) gebeuren volgens de beschikkingen van artikel 22.

Artikel 14. Werken aan privatieve delen.

1) Wanneer werken, hetzij binnen een kavel of zijn privatieve bijhorigheden, hetzij aan privatieve afhankelijkheden, de stevigheid van de gemeenschappelijke zaak of het esthetisch uitzicht ervan zouden kunnen aanbelangen, is de eigenaar verplicht de zaakvoerder hiervan in kennis te stellen, en hem de plans van de vooropgezette werken voor te leggen.

De zaakvoerder zal alsdan de kwestie voorleggen aan een bevoegd architect.

De algemene vergadering of de beheerraad mag eisen dat de werken zouden uitgevoerd worden onder toezicht van de bevoegde architect. De honoraria van deze laatste zijn ten laste van de belanghebbende medeëigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade door de uitvoering van de werken teweeggebracht.

De werken mogen niet ondernomen worden voor het advies van de architect of bij gebreke daarvan, vóór een termijn van één maand te rekenen van de voorlegging van de plans aan de zaakvoerder.



2) Indien eigenaars nalaten noodzakelijke werken aan hun eigendom uit te voeren en door hun nietsdoen de andere kavels of het gemeenschappelijk goed aan schade of gelijk welk ander nadeel blootstellen, heeft de zaakvoerder alle machten om op kosten van de ingebreke zijnde eigenaars ambtshalve tot de dringende herstellingen in bedoelde kavels te doen overgaan. De werken worden toevertrouwd aan aannemers door de medeëigenaars aanvaard, zoals gezegd in artikel 22.

Artikel 15. Verhuring.

1) De kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en vermogende personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

2) De eigenaars zijn ertoe gehouden de letterlijke tekst van de artikels 13 tot 23 van huidig reglement in de huurkontrakten, die zij met hun huurders afsluiten, over te nemen, ofwel deze tekst aan hun huurkontraat aan te hechten. De huurkontrakten moeten de huurders verplichten de beschikkingen in deze artikels vervat, de wijzigingen die eraan zouden toegebracht worden evenals de voorschriften gegeven door en de beslissing genomen door de algemene vergadering der medeëigenaars en die hun zouden kunnen aanbelangen, te eerbiedigen.

3) De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere medeëigenaars van het gebouw en van de buren, voldoende te verzekeren.

4) 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 zaakvoerder gegeven, ertoe gehouden de verbrekking van het huurceel te vragen.

Artikel 16. Wijze van gebruik.

1) De appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen, in zover dit geen verhandeling van koopwaren of gebruik van machines vergt en in zover het aantal bedienden de drie niet overtreft.

De hiervoren gegeven toelating een vrij beroep uit te oefenen is onderworpen aan de voorwaarden dat hierdoor niet geschaad wordt aan de standing en de rust van het gebouw en dat dit geen hinder meebrengt voor de andere bewoners. Indien ingevolge de uitoefening van een vrij beroep, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, zal degene die het beroep uitoefent, alleen deze verhoging dragen. Deze verhoging zal forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering der medeëigenaars van de appartementen, beslissend zoals voorzien in artikel 57.

2) De aanwezigheid van honden, katten en andere dieren van kleine gestalte wordt in het gebouw enkel gedoogd in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder ondervinden (lawaai, reuken en/of anderzins). Ingeval van stoornis zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

#### Artikel 17. Veiligheid.

De eigenaars moeten de schouwen van hun lokalen doen reinigen telkens als dit nodig is en minstens éénmaal per jaar. Zij dienen dit tegenover de zaakvoerder te verantwoorden. Het gebruik van buigbare gasleidingen is verboden. De bewoners moeten zich schikken naar de politiereglementen betreffende het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde waren of apparaten.

#### Artikel 18. Rust.

De bewoners moeten hun kavels als goede burgers bewonen en er op een eerlijke wijze van genieten. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio- en televisieapparaten is toegelaten voor zover ze de andere medeëigenaars niet storen. De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van antiparasiete apparaten. Er mogen geen andere motoren worden gebruikt 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. In geen geval zullen deze motoren na twintig uur 's avonds en vóór acht uur 's morgens mogen draaien. Het is de eigenaars die geen mandaat uitoefenen verboden vlugschriften in het gebouw te verspreiden met betrekking op het gebouw, zijn bewoners en al wat er mede verband houdt.

#### Artikel 19. Vrije toegang tot de privatieve lokalen.

Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van de beschikkingen strekkende tot het algemeen belang, moeten de eigenaars aan de zaakvoerder bestendige vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde privatieve 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 privatieve zaken, die aan andere medeëigenaars toebehoren, met dien verstande dat deze werken moeten uitgevoerd worden met de hoogstmogelijke snelheid.

Zulks zal ónder meer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke gemeenschappelijke installaties die zich in privatieve lokalen, zoals bijvoorbeeld kelders, zouden bevinden.

#### Sektie II. Gemeenschappelijke zaken.

#### Artikel 20. Beginselen.

De medeëigenaars mogen geen wijzigingen toebrengen, in geen geval, 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 principen, het feit voor een medeëigenaar op gelijk welke wijze de normale doorgang in de hall's, trappen, bordessen en gemeenschappelijke gangen te verhinderen; er huishoudelijke werken uit te voeren, zoals het borstelen of uitkloppen van tapijten, beddengoed en klederen, het uithangen van linnen, het reinigen van meubelen en apparaten, het borstelen van schoenen, enzoverder.



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

Geen enkele toegeving kan met der tijd een verworven recht vormen.

Artikel 21. Wijzigingen aan de gemeenschappelijke zaak.

Bij afwijking van artikel 20, mogen de eigenaars onder hun persoonlijke verantwoordelijkheid, normale wijzigingen toebrengen aan de gemeenschappelijke zaken, die zich binnen hun lokalen bevinden en niet van buitenuit zichtbaar zijn.

Artikel 22. Werken van onderhoud en herstelling.

1) De reiniging, het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke zaken, evenals van de privaatieve elementen waarvan sprake in artikel 13,1) en 2), gebeuren door de zorgen van de medeëigendom onder toezicht van de zaakvoerder.

2) De schildering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zowel buiten als binnen, het kuisen van de vensters en de gevels, het onderhoud van de centrale verwarmingsinstallatie, enzovoort, moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen vastgesteld in een door de algemene vergadering opgemaakt plan, onder toezicht van de zaakvoerder.

3) Elke medeëigenaar verdraagt, zonder vergoeding, de stoornissen voortvloeiende uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken, die regelmatig door de algemene vergadering werden beslist.

Artikel 23. Uitzicht van het gebouw.

1) De algemene vergadering bepaalt de plaats in de inkomhal 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) Er mogen in de hal, algemene panelen aangebracht worden met het doel er de partikuliere platen van de bewoners met aanduiding van hun naam, beroep en nummer van verdieping op aan te brengen.

3) Het plaatsen op het dak van privéantennes voor televisie en radio is verboden. Een gemeenschappelijke antenne is op het dak geplaatst, de kosten hiervan zijn te dragen voor één/zesde door ieder eigenaar, ook wanneer hij niet aansluit.

Artikel 24. Schade door 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, inbegrepen het slachtoffer, in de verhouding bepaald voor de gemeenschappelijke lasten, gedragen.

Artikel 25. Verhaal tussen de medeëigenaars.

Alleen de algemene vergadering is bevoegd een rechtsgeding in te spannen met het oog, hetzij een medeëigenaar te verplichte de basisakte van het gebouw te eerbiedigen, hetzij een einde te stellen aan de stoornis door een eigenaar gepleegd, welke niet als een overtreding van de gemeenschappelijke overeenkomsten kan gelden.

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

Hoofdstuk IV. Gemeenschappelijke lasten en inkomsten.

Sektie I. Lasten.

Artikel 26. Opsomming der lasten.

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 betrekkelijk 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 aan 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.

Artikel 27. Verdeling van de lasten van de onverdeeldheid.

Onder voorbehoud van de beschikkingen van de hiernavolgende artikelen worden de lasten van de zaken, die het voorwerp uitmaken van de onverdeeldheid en niet dienen tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde medeëigenaars, verdeeld tussen al de medeëigenaars in verhouding tot hun respektievelijke aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals vastgesteld in artikel 2.

Artikel 28. Voldoening van de gemeenschappelijke lasten.

Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de zaakvoerder gemachtigd aan de Medeëigenaars een provisie te vragen van vijfduizend frank per appartement.

De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt driemaandelijks opgemaakt. De onkosten moeten binnen de veertien dagen, na het toesturen van de afrekening, betaald worden, niettegenstaande mogelijke betwistingen.

De betaling van gemeenschappelijke lasten mag in geen geval gebeuren door middel van de door de medeëigenaars gestorte provisie, welke onaangeroerd dient te blijven.

Het bedrag ervan kan aangepast worden.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring ervan met zich, deze kan alleen door de algemene vergadering worden gegeven.

~~1 Tot dekking van de buitengewone uitgaven, stort elke eigenaar~~

~~2 per appartement een som van tweehonderd frank per maand.~~

~~3 Deze bedragen worden op een rekening geplaatst en de zaakvoerder~~

~~4 vermeldt ze in zijn driemaandelijke afrekeningen.~~



Artikel 29. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

Indien een kavel in onverdeeldheid is tussen meerdere eigenaars of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn de eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten solidairlijk en ondeelbaar gehouden tegenover de medeëigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen betrekking hebbende tot deze kavel, zonder het voorrecht van uitwinning te kunnen inroepen.

Artikel 30. Overdracht van een kavel.

1) Ingeval van overdracht van een kavel wegens overlijden, moeten de erfgenamen en/of rechthebbenden, binnen de twee maanden van het overlijden, aan de zaakvoerder hun hoedanigheid van erfgenaam bewijzen, door een attest af te leveren ondertekend door een notaris belast met de regeling van de nalatenschap.

Indien de onverdeeldheid komt op te houden, ingevolge een akte van deling, afstand of verkoop tussen de erfgenamen, moet de zaakvoerder 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 deze van de ingetreding.

2) Ingeval van overdracht onder levenden ten kosteloze of ten bezwarende titel, is de nieuwe eigenaar tegenover de medeëigendom gehouden tot de betaling der 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 vóór de overdracht besteld.

De vorige medeëigenaar 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 ten gelijk welken titel aan de medeëigendom gestort werden, niet terug eisen met uitzondering van de provisie voor de gemeenschappelijke uitgaven.

Bij afwijking van hetgeen voorafgaat zal ingeval van een eerste overdracht van een kavel door de bouwheer van het gebouw, de koper als volgt dienen tussen te komen in de gemeenschappelijke uitgaven, die tot op dat ogenblik reeds door de zaakvoerder zouden zijn gedaan :

- voor wat betreft de investerings- en verfraaiingsuitgaven : volledige terugbetaling.
- voor wat betreft de herstellings-, verbruiks-, verzekerings- en andere onkosten : prorata tussenkomst vanaf de datum van aankoop (ondertekening van de onderhandse verkoopsovereenkomst).
- voor wat betreft de provisie en het fonds voor de buitengewone uitgaven : integrale terugbetaling.

3) Elke overdracht moet binnen de veertien dagen van haar datum aan de zaakvoerder, door de nieuwe eigenaar, bij aangetekend schrijven, betekend worden.

Binnen de maand van de ontvangst van deze betekening moet de zaakvoerder aan de nieuwe eigenaar het bedrag van de sommen die gevorderd werden, maar die door de vorige eigenaar nog niet aan de medeëigendom betaald werden, doen kennen.

Indien deze kennisgeving gedaan wordt binnen de voorziene termijn, is de nieuwe eigenaar tegenover de medeëigenaars verantwoordelijk voor de achterstallige bedragen die ten laste van de vorige medeëigenaar vallen.

Indien de betekening van de overdracht niet gebeurd binnen de termijn van veertien dagen hierboven vermeld, zijn de oude en de nieuwe medeëigenaars solidairlijk verantwoordelijk voor de betaling van alle sommen die voor de overdracht gevorderd werden.

Artikel 31. Gedwongen inning van de gemeenschappelijke lasten.

1) Indien de medeëigenaars in gebreke blijven de provisie door de zaakvoerder gevraagd te storten of hun aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven van het voorbije trimester aan laatstgenoemde te betalen binnen de veertien dagen van de herinnering, die hun bij aangetekend schrijven of per drager toegestuurd werden, beschikt de zaakvoerder over de dwangmaatregelen vermeld onder 2) hierna, welke maatregelen hij uitoefent mits toestemming van de beheerraad, of van de voorzitter indien er geen beheerraad is.

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 zaakvoerder gemachtigd :

- a) de leveringen van water, elektriciteit en centrale verwarming 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 blijvende medeëigenaar, en dit tot beloop van de door laatstgenoemde verschuldigde sommen te innen. Kontraktuele en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt van nu af aan, aan de zaakvoerder door elk der medeëigenaars gegeven voor het geval hij tegenover de medeëigendom in gebreke zou blijven. De huurder betaalt geldig tegenover de eigenaar de sommen waarvoor de zaakvoerder kwijting geeft.
- d) van al de medeëigenaars het aandeel van de ingebreke blijvende in de gemeenschappelijke uitgaven te vorderen, in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke zaak.

3) Al de sommen door de zaakvoerder gevorderd voor rekening van de medeëigendom, brengen uit volle recht intrest op aan acht frank ten honderd 's jaars, vrij van alle taksen en welkdanige afhoudingen, te rekenen vanaf de dag van de verzending van het aangetekend schrijven waarvan sprake onder 1.

4) Bij wijze van voorafbepaalde schadevergoedingen, zijn de ingebreke blijvende medeëigenaars aan de gemeenschap, een bedrag verschuldigd gelijk aan de kosten door de gemeenschap uit te geven voor juridische bijstand, onverminderd alle te hunnen laste uitgesproken veroordelingen.

Artikel 32. Verhuring.

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de zaakvoerder en de medeëigenaars. De medeëigenaars blijven steeds verantwoordelijk voor alle schade door hun huurders berokkend aan de gemeenschappelijke delen.



Sektie II. Gemeenschappelijke baten.

Artikel 33. Beginsel.

De eigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten van de onverdeeldheid in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom.

Aan de zaakvoerder wordt mandaat verleend om de gemeenschappelijke inkomsten te innen. Hij geeft er geldige kwijting van.

Hoofdstuk V. Verzekeringen.

Sektie I. Algemene begrippen.

Artikel 34. Beginselen.

De verzekering kan tot voorwerp hebben :

- a) het gebouw en de zaken die er in ondergebracht zijn;
- d) de burgerlijke verantwoordelijkheid die uit verschillende oorzaken op de eigenaars kan rusten.

Artikel 35. 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 indexatieclausule onderworpen worden.

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

Artikel 36. Vertegenwoordiging van de eigenaars - Onderschrijving van polissen.

1) Ten opzichte van de verzekeraars, vertegenwoordigt de zaakvoerder van rechtwege de medeëigenaars. Te dien einde behoeft hij van geen voorafgaandelijke beslissing van de algemene vergadering blijk te geven.

De zaakvoerder 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 van het gebouw onderschreven worden bij een solvabele maatschappij van zijn keuze, voor een maximum duur van tien jaar.

Artikel 37. Betaling der premies - Extra premies.

De premies van de verzekeringskontrakten die de algemene vergadering beslist te onderschrijven of die door de bouwheer werden afgesloten, worden tot de algemene lasten gerekend in dewelke door alle eigenaars dient te worden bijgedragen in de verhouding die in artikel 2 is aangegeven, tenzij het reglement van medeëigendom 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 medeëigenaar, behoudens zijn eventueel verhaal tegen de gebruiker.

Artikel 38. Collectieve verzekering.

Alle verzekeringen betrekking hebbende op het gebouw door een bewoner in de hierna te bepalen voorwaarden onderschreven, dienen afgesloten bij de verzekeraar die met de assurantie van het gebouw tegen brand gelast is. Hetzelfde geldt voor de assurantie die de burgerlijke aansprakelijkheid dekt van een bewoner, welke dient onderschreven te worden bij de verzekeraar die bedoeld gevaar verzekert.

### Artikel 39. Polissen.

Elk der medeëigenaars kan, op zijn kosten, aflevering 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 ten hunnen laste vallen.

### Artikel 40. Overschot van schadevergoeding.

Indien na herstel van het beschadigde, een overschot aanwezig blijkt te zijn, wordt dit overschot verrekend in de drie-maandelijke afrekening.

### Sektie II. Verzekering van het gebouw.

#### Artikel 41. Schadegevallen.

1) Tegen de gevaren van beschadiging of vernietiging van het gebouw door brand en tegen de schade door water veroorzaakt, wordt een collectieve verzekeringspolis, genaamd "gekombineerde polis" (brand + waterschade + stormschade) 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 respektievelijke privatieve delen.

2) Met schade, door brand veroorzaakt, wordt gelijkgesteld, die als een gevolg van ontstane brand wordt aangemerkt, en namelijk :

- kosten van de opruimings- en/of slopingswerken;
- inslag van bliksem;
- ontploffing door gas, damp en andere oorzaken;
- elektriciteitsrisico's;
- neerstorting van vliegtuigen;
- storm;
- 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 privatieve ruimte of in een ruimte ten gelijk welken titel gebruikt door een eigenaar van een kavel of een derde.

4) Voor wat de onderlinge betrekkingen betreft, verzaken de eigenaars uitdrukkelijk aan ieder verhaal tegen één van hen of tegen de gemeenschap, wanneer de schade voortkomt uit brand in een ander deel van het perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaat is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen.

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

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

Indien meer dan drie/vierde van het gebouw in huur wordt gegeven, verzaken de medeëigenaars aan alle verhaal tegen de huurders wegens artikel 1732 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

6) De verzekering tegen waterschade betreft de schade door water veroorzaakt aan de gemeenschappelijke en de privatieve delen.



Artikel 42. Aan-vullende 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 zelfde 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 43. Uitkering der schadevergoedingen.

De schadevergoedingen worden door de zaakvoerder ontvangen, die er geldig kwitantie over verleent, behoudens het recht van de algemene vergadering onderrichtingen aan de zaakvoerder te geven voor het storten van de vergoeding in een bepaalde instelling.

Onverminderd het in het volgend hoofdstuk bepaalde, geschiedt het herstel der schade door de zorgen van de zaakvoerder onder toezicht van de algemene vergadering.

Indien de schadevergoeding niet toereikend is voor het herstel of de 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 het herstel of de heropbouw geschiedt volgens de beschikkingen van artikels 49 en 50.

Artikel 44. Privé roerende goederen.

Ieder bewoner moet op zijn kosten de voorwerpen die zijn lokalen stofferen voor een toereikend bedrag verzekeren, tegen de gevaren van brand, de schade door water veroorzaakt en andere ondergeschikte gevaren hiervoren vermeld.

Sektie III. Verzekering van de verantwoordelijkheid.

Artikel 45. Beginsel.

Er wordt een verzekering van de burgerlijke verantwoordelijkheid van de medeëigenaars 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 gebezigde personeel.

De desbetreffende verzekeringspolis dient volgende clausule te voorzien :

"Worden als "derden" aangezien, de eigenaars, de gebruikers ten (weleknlees) welken titel ook, de zaakvoerder, de personen ten dienste van de gemeenschap of van een bewoner van het gebouw".

Artikel 46. Schadegevallen - Vergoedingen.

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

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

Hoofdstuk VI. Toevallige vernieling van het gebouw.

Artikel 47. 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 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 werd en wat onbeschadigd bleef. Bij gebrek aan akkoord omtrent de keuze van een expert, wordt deze aangeduid door de heer Voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg te Turnhout, op verzoek van de meest gereede partij.

Artikel 48. 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 plans.

De algemene vergadering, beraadslagende in de voorwaarden voorzien in artikel 57, kan echter binnen de vier maand 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 ieder zijn privaatieve zaken. De gemeenschappelijke zaken worden geliciteerd in voorwaarden vastgesteld door de algemene vergadering en de behaalde prijs wordt samen met de assurantievergoedingen over de eigenaars verdeeld naar evenredigheid van hun respektievelijke rechten.

Artikel 49. Bijdrage in de kosten van heropbouw.

Elk der medeëigenaars draagt bij in de kosten van heropbouw naar evenredigheid van zijn rechten en de onverdeeldheid.

De eigenaars verbinden zich hun bijdrage te voldoen, overeenkomstig de voorwaarden van het werkaannemingskontraakt.

Elke betaling die niet geschiedt binnen de gestelde termijn, brengt een intrest op tegen acht frank ten honderd 's jaars. De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van eenieders aandeel te vorderen, vooraleer tot het uitvoeren der werken over te gaan.

Artikel 50. Dwangmiddelen.

Indien een eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van de heropbouw te betalen, kan hij hiertoe door zijn medegerechtigden bij alle (rechtslees) rechtsmiddelen gedwongen worden. De ingebreke 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 afstandsprijs, bepaald door een deskundige, daartoe aangesteld door de heer Voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg te Turnhout, op verzoek van de meeste gereede partij.



Hoofdstuk VII. Beheer van de gemeenschap.

Sektie I. Algemene vergadering.

Artikel 51. 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, in de hiernavermelde voorwaarden.

De algemene vergadering verenigt al de medeëigenaars zonder onderscheid.

Artikel 52. Statutaire algemene vergadering.

De algemene statutaire vergadering wordt telkenjare gehouden.

De bijeenroepingen worden bij gewoon schrijven, acht dagen op voorhand door de zorgen van de zaakvoerder verzonden.

Zij worden geldig geadresseerd aan het adres, waar elke mede-eigenaar 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 absolute meerderheid, dan wordt hiervan melding gemaakt in de bijeenroepingen en worden deze bij aangetekend schrijven verzonden (artikel 57).

De dagorde wordt door de zaakvoerder opgesteld.

De algemene statutaire vergadering beraadslaagt namelijk over de benoemingen, de rekeningen van de zaakvoerder, het verslag van de zaakvoerder, de goedkeuring van de rekeningen en de ontlasting te geven aan de zaakvoerder, de budgetaire vooruitzichten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, de voeding van het reservefonds, de vragen met betrekking tot de data waartussen de centrale verwarming in werking wordt gesteld.

Artikel 53. Buitengewone algemene vergaderingen.

Buiten de statutaire algemene vergadering, kunnen er buitengewone algemene vergaderingen, door de zorgen van de zaakvoerder bijeengeroepen worden, zo dikwijls als dit nodig is.

De bijeenroepingen voor de buitengewone algemene vergaderingen worden veertien dagen op voorhand, bij gewoon schrijven, 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 absolute meerderheid. De bijeenroepingen bevatten de dagorde, die door de zaakvoerder wordt opgesteld.

De buitengewone algemene vergadering moet in elk geval worden bijeengeroepen indien drie/vijfden van de medeëigenaars die de algemene<sup>\*</sup> vormen, er schriftelijk om vragen. Indien een door de eigenaars verlangde algemene vergadering niet door de zaakvoerder wordt bijeengeroepen, binnen de termijn van acht dagen, zijn de verzoekers bevoegd zelf de vergadering geldig bijeen te roepen met inachtneming van de bepalingen van dit reglement.

Artikel 54. Samenstelling van de algemene vergadering.

1) De algemene vergadering 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.

\* vergadering  
Goede  
verzending.

2/16  
16/2  
f  
h

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

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

3) De algemene vergadering kiest in haar schoot een voorzitter en desgevallend een bijzitter; de zaakvoerder zal de functie van secretaris waarnemen.

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

#### Artikel 55. Stemmen.

1) Elke medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat gelijk is aan dat van zijn aandelen in medeëigendom in de algemene onverdeeldheid.

2) De onverdeelde medeëigenaars van een kavel kunnen hun stemrecht slechts uitoefenen bij middel van een mandataris, die in naam van de onverdeeldheid stemt. Bij gebrek aan gemeenschappelijke mandataris, kunnen de medeëigenaars 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 56. Quorum-Meerderheid.

1) Behoudens tegenstrijdige beschikkingen van huidig reglement, moet de algemene vergadering om geldig te beraadslagen, een aantal medeëigenaars verenigen, die samen ten minste de helft van de aandelen verbonden aan de gemeenschappelijke delen bezitten.

2) Indien de vergadering het vereiste quorum niet bereikt, moet een nieuwe algemene vergadering bijeengeroepen worden 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 (~~die volgt op een vergadering die niet heeft kunnen beraadslagen omdat ze niet in aantal was~~) 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 de afwijkingen aan huidig reglement, worden de beslissingen met absolute meerderheid van stemmen genomen.

#### Artikel 57. Buitengewone machten.

De algemene vergadering mag, in het algemeen belang, beslissen het gemeenschappelijk domein te omvormen, er vernieuwingen aan te brengen die het gebruik of het genot ervan gemakkelijker maken, of die de waarde of de opbrengst ervan zouden vermeerderen, het huidig reglement te wijzigen en onder meer de verdeling van de aandelen in de medeëigendom en de gemeenschappelijke lasten tussen de medeëigenaars, de oorspronkelijke plannen te wijzigen met het oog op de heropbouw van het gebouw ingevolge toevallige vernieling ervan.



In al deze gevallen worden de beslissingen genomen met inachtneming van de voorwaarden bepaald bij artikel 56; daarenboven wordt een quorum van twee/derden en een meerderheid van vier/vijfden vereist.

Artikel 58. Mandaten.

Een eigenaar mag slechts op de algemene vergadering vertegenwoordigd worden door een medeëigenaar of door de echtgenoot van de lastgever, ongeacht of hij eigenaar is of niet. De algemene vergadering mag formules voor een volmacht opleggen.

Artikel 59. Verslagschriften.

Behoudens verslagschriften opgemaakt door een notaris, worden de beraadslagingen en beslissingen van de vergaderingen vastgesteld bij middel van verslagschriften die aan de medeëigenaars worden toegezonden. Indien de medeëigenaars binnen de veertien dagen van de ontvangst van het verslagschrift geen schriftelijke opmerking omtrent het verslagschrift aan de zaakvoerder hebben doen toekomen, wordt dit verslagschrift als goedgekeurd aanzien. De volmachten worden aan de verslagschriften gehecht.

Artikel 60. Raadpleging van de archieven.

Elke medeëigenaar mag de verslagschriften en andere archieven van het gebouw raadplegen en er een afschrift van nemen, op de plaats door de zaakvoerder aangeduid voor hun neerlegging en in zijn aanwezigheid.

Uittreksels uit deze dokumenten mogen worden afgeleverd tegen een door de algemene vergadering bepaalde vergoeding. Zij worden ondertekend en echt verklaard door de zaakvoerder.

Sektie II. Beheer.

Artikel 61. De zaakvoerder.

Er wordt door de medeëigenaars beroep gedaan op de diensten van een zaakvoerder, al dan niet medeëigenaar. Het gebouw zal tot na de verkoop van de laatste kavel uitsluitend beheerd worden door de heer Michiels-Daems Jozef, wonende te Westerlo, De Hand 24. Dadelijk daarna is het aan de algemene vergadering een zaakvoerder aan te duiden, en eventueel zijn vergoeding te bepalen.

Artikel 62. Opdracht van de zaakvoerder.

De zaakvoerder is gelast met het beheer van het eigendom. Hij moet onder andere :

- a) waken over het goed onderhoud van de delen in onverdeeldheid;
- b) de werking van de gemeenschappelijke diensten verzekeren;
- c) de herstellingen en werken door de algemene vergadering bevoelen, 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) driemaandelijks aan elke eigenaar zijn afzonderlijke rekening aanbieden en jaarlijks de algemene rekeningen voorleggen aan de algemene vergadering;
- f) het reservefonds beheren;
- g) de bewaring van de basisakte en van de archieven van het gebouw verzekeren en er echt verklaarde kopijen van afleveren aan deze die er recht op hebben;
- h) in naam van de medeëigenaars alle kontrakten 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 uitbrengen en, ingeval van hoogdringendheid, alle noodzakelijke bewarende maatregelen treffen;
- j) de medeëigendom in rechte vertegenwoordigen, zowel als eiser dan als verweerder. Te dien einde geeft elke medeëigenaar, door het feit de aankoopakte te ondertekenen, onherroepelijk en kontraktueel mandaat aan de zaakvoerder in functie;
- k) nagaan dat door de vorige eigenaar van een kavel de door de algemene vergadering genomen beslissingen aan de nieuwe eigenaar van deze kavel werden medegedeeld, na notificatie van de overdracht;
- l) de kleine aankopen doen.

Artikel 63. Machten van de zaakvoerder.

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

Artikel 64. Beheerraad.

De algemene vergadering kan speciale machten afvaardigen aan een beheerraad bestaande uit haar voorzitter en eventuele bijzitter van de vergadering. Buiten de speciale machten, heeft de beheerraad als taak, jaarlijks het nazicht van de rekeningen, alsmede de bespreking met de zaakvoerder van de belangrijke vraagstukken, welke deze laatste hem voorlegt, onder andere de geschiktheid 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 zaakvoerder 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 zaakvoerder.

Indien er geen beheerraad is, mogen zijn machten uitgeoefend worden door de voorzitter van de vergadering, indien de vergadering het goedvindt.

Hoofdstuk VIII. Diverse bepalingen.

Artikel 65. 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 Hypotheken.

Huidig reglement kan niet gewijzigd worden dan met de meerderheid en in de voorwaarden dat het volgens het geval bepaalt.

De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der Hypotheken.

2) Huidig reglement kan aangevuld worden door particuliere reglementen, voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der medeëigenaars, die niet van zakenrechtelijke statuut zijn en waarvan de overschrijving op het kantoor der Hypotheken 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 medeëigendom, de particuliere reglementen, hun wijzigingen, de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der medeëigenaars, evenals de plannen die aan deze gehecht zijn, vormen te samen de basisakte van het gebouw.

Zij moeten de ene in functie van de andere geïnterpreteerd worden.

Artikel 66 : woonstkeuze.

Door elke medeëigenaar wordt uit volle recht keuze van woonst gedaan in het gebouw, tenzij hij aan de zaakvoerder een andere woonstkeuze in het gerechtelijk arrondissement van de ligging van het goed, heeft betekend.

Artikel 67 : Gebruik van de tuin .

Achter het appartementsblok wordt een gedeelte tuin voorbehouden tot het uitsluitend gebruik van welbepaalde appartementseigenaars of gebruikers.

Deze tuintjes elk ter grootte van ongeveer negentig vierkante meters, worden in gebruik toegekend als volgt :  
- appartement gelijkvloers links nr 1, heeft recht op het gebruik van de tuin gelegen onmiddellijk achter het appartement nr 1. (lot B)

- appartement 1ste verdieping links nr 3, heeft recht op het gebruik van de tuin gelegen uiterst achteraan oostwaarts. (lot A)

- appartement gelijkvloers rechts nr 2, heeft recht op het gebruik van de tuin gelegen onmiddellijk achter het appartement nr 2. (lot D)

- appartement 1ste verdieping rechts nr 4, heeft recht op het gebruik van de tuin gelegen helemaal achteraan oostwaarts. (lot C)

Het gebruik van deze tuintjes mag enkel worden doorgegeven aan medeëigenaars of gebruikers van het appartementsblok.

*gehecht aan een basisakte verleden 2005 uitdrukking Koudes leeuw te V° op 20/11/80*

Goedgekeurd de doorhaling van twaalf woorden en vijf lijnen als nietig.

*M6*  
*168*  
*f*



Geregistreerd *handwritten* bladen *handwritten* verzendingen  
te HERENTALS, Registratie II, de **25-11-1980**  
Boek *7*, blad *87*, vak *5* Ontvangen

**IWEEHONDERDVIJFENTWINTIG (225) frank**

De Ontvanger  
*Handwritten signature*

De Adj.-verificateur  
**R. DOOGAERTS**



Appartementsblok te Geel  
 Grote Steenweg 15/D-E-F-G  
 eigendom [REDACTED]

TABEL DER ONVERDEELDE DELEN

GELIJKVLOERS.

Appartement nr 1 (nr 15/G)	225 eenheden
Appartement nr 2 (nr 15/E)	225 eenheden

EERSTE VERDIEPING.

Appartement nr 3 (nr 15/F)	225 eenheden
Appartement nr 4 (nr 15/D)	225 eenheden

ONDERGRONDS.

Garage nr 1 met berging	25 eenheden
Garage nr 2 met berging	25 eenheden
Garage nr 3 met berging	25 eenheden
Garage nr 4 met berging	25 eenheden

TOTAAL : 1000 eenheden



*[Handwritten signatures]*

GENEONT AAN TEEN ANTE VERLEDEN VOOR  
 NOTARIS VANDER LAENEN TE WESTERLO  
 OP 20 november 80

Geregistreerd ~~in~~ *aan* bladen ~~van~~ *van* verzendingen  
 te HERENTALS, Registratie II, de 25-11-1980  
 Boek 7, blad 21, vak I. Ontvangen  
 TWEEHONDERDVIJFENTWINTIG (225) frank

De Ontvanger . . .

*[Handwritten signature]*

De Adj.-verificateur,  
 R. BOOCHERTS

Het college van burgemeester en schepenen  
Gelet op de aanvraag ingediend door M. [redacted]

met betrekking tot een perceel gelegen wijk W nrs. 1142/deel-1143/deel;  
en strekkende tot het bouwen van een dubbelwoning;

Overwegende dat het bewijs van onthangt van die aanvraag de datum draagt van 4 januari 1973;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 80, 81, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwverzoeken;

Gelet op de gemeentelijke beslissing van 27 april 1964 betreffende de bouwverzoeken van de heer [redacted];

(1) Overwegende dat de werken uitgeroofd of de handelingen verricht zullen worden binnen het gebied van een verkaveling waarvoor door het schepencollege op 27 april 1964 vergunning verleend is;

dat deze vergunning niet vervallen is;

(2) Gelet op de beslissing van [redacted]

van de gemachtigde ambtenaar,

waardoor op het perceel een dubbelwoning zal worden gebouwd;

op het perceel een dubbelwoning wordt te bouwen van de breedte van [redacted];

(3) Gelet op de beslissing van [redacted]

van de gemachtigde ambtenaar, houdende de goedkeuring van de bouwverzoeken van de heer [redacted];

(4) Gelet op de gemeentelijke beslissing van 27 april 1964 betreffende de bouwverzoeken van de heer [redacted];

(5) Gelet op de algemene verordening van de gemeenteraad van 20 maart 1968 betreffende de bouwverzoeken van de heer [redacted];

(6) Gelet op de algemene verordening van de gemeenteraad van 20 maart 1968 betreffende de bouwverzoeken van de heer [redacted];

(7) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

**Besluit:**

Artikel 1. De vergunning wordt afgegeven aan [redacted]  
die ertoe gehouden is:

- het gebouw op te richten op 21 m uit de as van de weg, en alle op- en afritten in de zijdelingse bouwvrije strook weglaten. Het peil ligt 0,30 m boven de kruin van de weg.



Art. 2. (4) De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot [redacted] in stand blijven.

Art. 3. Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager, alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 4. De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangekonde brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvang van die werken of handelingen.

Art. 5. Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, zijn voorgeschreven.

De Secretaris,  
(get.) A. Vandeven.

De secretaris,  
  
Lic. A. Vandeven.



12 februari 1973

De Burgemeester,  
(get.) H. Van Rompaey.

De Burgemeester,  
  
Lic. H. Van Rompaey.



**WETSBEPALINGEN**  
(wet van 29 maart 1962,  
gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970  
en 22 december 1970).

Art. 52. Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepenkollage de vergunning echter met een jaar verlengen.

Art. 54, § 2. Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 54, § 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door

de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar geaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 66 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.



GEHECHT AAN DE VERZENDINGEN VOOR  
NOTARIUS VANDERLINDEN TE WESTERLO  
OP *de* november 80

Geregistreerd *een* bladen *aan* verzendingen  
te HERENTALS, Registratie II, de **25-11-1980**  
Boek *56*, blad *80*, vak *22* Ontvangen  
**TWEEHONDERDVIJFENTWINTIG (225) frank**

*De* De Cinviseur *11*

De Adj.-verificateur,  
R. BOOCAERTS