

3.178.



BASISAKTE.

27 januari  
1984.

-----

J 252804

## BASISAKTE.

## APPARTEMENTENCOMPLEX

te Sint-Niklaas, Dokter Verdurmenstraat, 2 A en 2 B.

TEN JARE NEGENTIENHONDERD VIER EN TACHTIG,  
de zeven en twintigste januari;

Voor ons, Meester FREDDY GLORIE, notaris, verblijvende te  
Zwijndrecht, provincie Antwerpen;

Is verschenen:

De heer Albert Charles Marguerite Marie DIRIX, geneesheer,  
geboren te Breda (Nederland) op één november negentienhonderd  
veertien, echtgenoot van mevrouw Denise Marie Augusta Charlotta  
VAN PELT, huisvrouw, geboren te Antwerpen op zestien mei negen-  
tienhonderd twee en twintig, wonende te Sint-Niklaas, Jef De  
Pauwstraat, 35.

Gehuwd onder het stelsel der zuivere scheiding van  
goederen ingevolge de bepalingen van hun huwelijkscontract  
verleden voor notaris Gérard Geudens te Antwerpen op twaalf  
september negentienhonderd vijf en veertig, zonder akte van  
handhaving en zonder wijziging aan hun huwelijkscontract.

Welke comparant, alhier aanwezig als gezegd, ons, notaris,  
het volgende heeft uiteengezet.

1/ Dat hij eigenaar is van een appartementencomplex opge-  
richt op een perceel bouwgrond gelegen te Sint-Niklaas, derde  
afdeling, Dokter Verdurmenstraat, 2/A en 2/B, gekadastreerd  
volgens titel als meesterwoning sectie E, nummer 363/y/1 voor  
een grootte van vijf are zestig centiare, thans ten kadaster  
gekend als building sectie E, nummer 363/C/3, groot honderd zes  
en vijftig vierkante meter; en als magazijn, sectie E, nummer  
363/D/3, groot tachtig vierkante meter.

Palende of gepaald hebbende: noorden: Poppe-Cappelle  
Fernand Alphonse Emmanuel Ghislenus te 9180 Sint-Niklaas; en De  
Jaegher-Van Mele Jozef en consoorten te 2700 Sint-Niklaas;  
oosten: De Backer Joseph Laura te 2700 Sint-Niklaas; zuiden:  
Dokter Verdurmenstraat; en westen: Staatsdomein goederen be-  
heerd door de regie der gebouwen te 1040 Brussel; en de  
naamloze vennootschap Société intercommunale Belge de Gaz et  
d'électricité te 1000 Brussel.

EIGENDOMSAANHALING.

Voorschreven eigendom behoort toe aan voornoemde heer  
Albert Dirix, ingevolge akte aankoop verleden voor notaris  
Emile Verlinden te Sint-Niklaas op veertien april negentienhon-  
derd één en vijftig, overgeschreven op het tweede hypotheekkan-  
toor te Dendermonde op elf mei negentienhonderd één en vijftig,  
boek 838 nummer 3.

2/ Voorschreven complex bestaat uit:  
- Dokter Verdurmenstraat, 2/A:

- op het gelijkvloers: een dokterskabinet;
- Dokter Verdurmenstraat, 2/B;
  - op het gelijkvloers: drie garages;
  - op de eerste verdieping: twee appartementen;
  - op de tweede verdieping: twee appartementen;
  - op de derde verdieping: twee appartementen

3/ Dat hij het voornemen heeft het complex te brengen onder het stelsel van de horizontale eigendom zoals geregeld door de beschikkingen van artikel 577 bis, paragrafen negen tot elf van het Burgerlijk Wetboek.

4/ Dat hij zinnens is deze afzonderlijke kavels te verkopen;

5/ Dat hij hiertoe bij deze de basisakte van de onderneming vestigt die er de juridische grondslag van vormt, welke basisakte bevat:

- a) het reglement van mede-eigendom, daarin begrepen de beschrijvende opgave van splitsing van het complex;
- b) het plan van alle vlakken, opgemaakt door de heer Jos Van Daele, architect te Sint-Niklaas, op dertig juni negentienhonderd vijf en zestig.

Deze bijvoegsels vormen samen met onderhavige akte de basisakte van het complex. Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel, derwijze dat zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

#### VERKLARINGEN.

Tot uitvoering dezer doet de comparant keuze van woonst in zijn aangegeven woonplaats.

De ondergetekende notaris bevestigt de echtheid van de identiteit van de comparant op zicht van de door de wet vereiste stukken.

Waarvan akte.

Gedaan en verleden ten kantore.

En na gedane voorlezing heeft de comparant, alhier aanwezig als gezegd, met ons, notaris, de akte getekend.

Datum als boven.

*W. Verbeke*      *W. Verbeke*

F124/84      Geregistreerd *veii*      bladen *peea*      renvooiers  
te Antwerpen, twaalfde kantoor der registratie

op. - 1 - 02 - 1984

boek 93      blad 29      vak 10

Ontvangen: tweehonderd vijftientig frank

n: 225,

De ontvanger.

*W. Verbeke*  
WERBROUCK M.

overgeschreven te Dendermonde, 2<sup>o</sup> hypothekekantoor  
de 13 februari 1984. Boek 2404 nr 1. Ontvangen: s. 490F.  
De Hypotheekbewaarder (opt) J. De Mey.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

APPARTEMENTENCOMPLEX

te Sint-Niklaas, Dokter Verdurmenstraat, 2/A en 2/B.

EERSTE HOOFDSTUK: AANDUIDING EN SPLITSING VAN HET GEBOUW.

Artikel 1.- Aanduiding van het gebouw.

Het gebouw is gelegen op een perceel bouwgrond te Sint-Niklaas, derde afdeling, Dokter Verdurmenstraat, 2/A en 2/B, gekadastréerd volgens titel als meesterwoning sectie E, nummer 363/y/1 voor een grootte van vijf are zestig centiare, thans ten kadaster gekend als building sectie E, nummer 363/C/3 groot honderd zes en vijftig vierkante meter; en als magazijn sectie E, nummer 363/ D/3, groot tachtig vierkante meter.

VOORAFGAANDE OPMERKINGEN.

De comparant verklaart de verdeling van het eigendom te doen in:

- Dokter Verdurmenstraat, 2/A: een dokterskabinet;
- Dokter Verdurmenstraat, 2/B: appartementen, garages en eventueel andere privative lokalen.

Deze wilsuiting, bij deze geacteerd, brengt vanaf dit ogenblik de privative lokalen tot stand in onderscheidelijke goederen welke ieder het voorwerp kunnen uitmaken van eigendomsovergang onder levenden of tengevolge van overlijden of van eender welk contract.

Elk van deze privative lokalen omvat:

- a) een gedeelte in privative en uitsluitende eigendom;
- b) een bepaald aandeel in de grond en in de gemene delen der constructie. Deze aandelen bevinden zich in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid.

De afstand van een privatief deel omvat noodzakelijkerwijze én de afstand van dat privatief deel, én de afstand der aandelen in de grond en in de gemene delen der constructies die er onafscheidelijk aan verbonden zijn.

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

De gemeenschappelijke aandelen in de grond en de gemene constructies van het appartementencomplex zijn verdeeld in duizend/duizendste (1.000/1.000).

Het appartementencomplex bestaat uit een dokterskabinet, drie garages en zes appartementen.

De appartementen, dokterskabinet, garages en andere privative plaatsen en gemene delen zijn beschreven en bepaald in de plans die bij deze akte gevoegd zijn en die bepalen welke lokalen en lémenten privatief of gemeenschappelijk zijn, alsmede de

EERSTE BLAD

verdeling der gemeenschappelijke gedeelten tussen elk der  
privatieve delen die samen het geheel van het gebouw uitmaken.

De kavels worden gemerkt als volgt:

- de appartementen, vanop de straat gezien, deze van links met de letter L. en deze van rechts met de letter R.
- de appartementen op de eerste verdieping worden gemerkt 1.V.
- de appartementen op de tweede verdieping worden gemerkt 2.V.
- de appartementen op de derde verdieping worden gemerkt 3.V.
- het dokterskabinet wordt gemerkt DK.
- de garages, vanop de straat gezien en van links naar rechts, worden gemerkt G.1., G.2., en G.3.

De appartementen gemerkt L. begrijpen ieder:

- a) in privatieve eigendom: hall, vestiaire, afzonderlijke W.C., twee slaapkamers, terras met ingemaakte kast, living, keuken met terras, badkamer met ingemaakte kast, gang, nachthall met ingemaakte kast, chauffagekamer;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd negen en twintig/duizendste (129/1.000) in de gemeenschappelijke delen van het gehele complex, waaronder de grond.

De appartementen gemerkt R. begrijpen ieder:

- a) in privatieve eigendom: hall, vestiaire, afzonderlijke W.C., twee slaapkamers waarvan één met terras met ingemaakte kast, living, keuken met terras, badkamer met ingemaakte kast, gang, nachthall met ingemaakte kast, chauffagekamer;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd negen en twintig/duizendste (129/1.000) in de gemeenschappelijke delen van het gehele complex, waaronder de grond.

De garages gemerkt G.1. en G.2. begrijpen ieder:

- a) in privatieve eigendom: de garage zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elf/duizendste (11/1.000) in de gemeenschappelijke delen van het gehele complex waaronder de grond.

De garage gemerkt G.3. begrijpt:

- a) in privatieve eigendom: de garage zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee en twintig/duizendste (22/1.000) in de gemeenschappelijke delen van het gehele complex waaronder de grond.

Het dokterskabinet gemerkt DK. begrijpt:

- a) in privatieve eigendom: afzonderlijke inkom, wachtkamer, W.C., kleine bergplaats, apotheek, gang, bureel met ingemaakte kast, tussenruimte, consultatieruimte met twee ingemaakte kasten, koer en grote berging.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd twee en tachtig/duizendste in de gemeenschappelijke delen van het gehele complex waaronder de grond.

## BIJZONDERHEDEN TOEPASSELIJK OP HET APPARTEMENTENCOMPLEX.

- 1/ De appartementen zijn bestemd voor bewoning en de garages zijn bestemd voor stalling van voertuigen;
- 2/ De personen welke uitsluitend eigenaar zijn van één of meerdere garages en niet van een appartement, zullen niet dienen bij te dragen in de kosten verbonden aan het appartementencomplex, met betrekking tot de gemeenschappelijke inkom, traphall en lift, aangezien zij daar geen gebruik van maken.
- 3/ De personen welke uitsluitend eigenaar zijn van één of meerdere appartementen, zullen slechts dienen bij te dragen in de kosten verbonden aan het appartementencomplex, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.
- 4/ De persoon welke uitsluitend eigenaar is van het dokterskabinet zal niet dienen bij te dragen in de kosten verbonden aan het appartementencomplex, met betrekking tot de gemeenschappelijke inkom, traphall en lift, aangezien hij daar geen gebruik van maakt.
- 5/ Er wordt voorzien dat er een servitude op al de opgerichte of op te richten gebouwen zal liggen waardoor deze zullen moeten gedogen dat de regenwaters wegvloeien, zoals de constructies van de gebouwen dit zal meebrengen.

Het onderhoud en herstelling van gemeenschappelijke buizen en leidingen, zijn ten laste van de kavels die erop aangesloten zijn.

### Artikel 3.- Plan.

De kavels zijn uitgelegd in het goedgekeurd plan van alle vlakken, opgesteld door de heer Jos Van Daele, architect te Sint-Niklaas, en goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Sint-Niklaas, op

Dit plan is aan de basisakte gehecht.

### Artikel 4.- Zakenrechtelijk statuut.

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

De kavels waaruit het gebouw samengesteld is, zijn vastbaar voor alleen-eigendom.

In iedere kavel is begrepen: als bijzaak een onverdeeld aandeel van de delen van het gebouw bestemd tot het gemeenschappelijk gebruik, voorwerp van mede-eigendom.

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

TWEDE BLAD

*Handwritten signature*  
3

met het erf waartoe zij behoren.

TWEEDE HOOFDSTUK: GEDEELTEN IN PRIVATIEVE EIGENDOM EN GEDEELTEN  
IN GEMEENSCHAP.

SECTIE I. Gedeelten in privaatieve eigendom.

Artikel 5.- Beginsel.

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

Artikel 6.- Privaatieve delen.

Zijn privaatief, namelijk de hieronder opgesomde zaken:

§ 1. De elementen waaruit de kavels, en hun privaatief toebehoorer samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, ondermeer:

- a) de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten;
- b) de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- c) de vensters begriipende het raam, het glaswerk, de luiken en zonneblinden;
- d) de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- e) de portaaldeuren, de deuren binnen de kavel, de deuren binnen de privé-ruimten;
- f) de schrijnwerkerij en het ijzerwerk;
- g) de sanitaire installaties;
- h) de apparaten van parlofoon en van deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel, voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;

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

- a) de installaties van parlofoon en deuropener;
  - b) de bellen aan de ingangdeur van de appartementen;
  - c) de brievenbussen in de gemeenschappelijke hall;
- Behalve die delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik moeten dienen.

SECTIE II. Gedeelten in de gemeenschap.

Artikel 7.- Beginsel.

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

Artikel 8.- Gemeenschappelijke zaken.

A. De hiernavermelde zaken behoren in onverdeeldeheid toe aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de

gemeenschappelijke delen zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake hierboven.

- de bebouwde en onbebouwde grond;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte en het ruw metselwerk;
- de inkomhall en doorgang;
- de verluchtungs pijpen en centrale kanalisaties;
- het buizenet der riolering, de putten en het drainagestelsel;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, leuning en traliewerk;
- de gewelven;
- het dak met zijn bedekking, de verhuisbalken en haken, de afvoerbuizen;
- de lift en liftkoker;
- de trapzaal met trappen, de brandweerleidingen in het trappenhuis, de brandweperladders;
- de leidingen van water, gas, electriciteit tot aan de verschillende meters; deze voor telefoon, televisie en radio, hetzij ten gemeenschappelijk gebruik, hetzij ten uitsluitend gebruik, voor de secties van deze leidingen, die zich buiten de kavels bevinden;
- de parlofoon, de deuropener en bellen, brievenbussen aan de inkomdeur;
- het sas en de inkom met hun deuren;
- de grondvesten van de garages, het betonnen geraamte, ruw metselwerk, het dak met zijn bedekking en het buizenet der riolering;

En verder in het algemeen al de delen van het complex die ten gebruik van de kavels zijn.

#### B. Gemeenschappelijke elementen tussen twee kavels.

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

Artikel 9.- Wijziging van de aandelen van gemeenschap is slechts toegelaten mits toepassing van wat bedongen is in artikel 58 hierna.

**DERDE BLAD**

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

#### AFDELING I. Privatieve Zaken.

##### Artikel 10.- Beginnel.

De eigenaars beschikken over en genieten van hun respectievelijke kavels binnen de grenzen door het onderhavig 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 mede-eigenaar zijn van het gebouw.

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

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.

Een kavel aldus verkregen door samenvoeging van twee of meerdere appartementen zal door de eigenaar, mits zich te schikken naar artikel 14 § 1, terug mogen gesplitst worden zonder nochtans meer appartementen tot stand te mogen brengen dan oorspronkelijk voorzien. In geen geval zullen op een verdieping meer appartementen kunnen ontstaan dan het aantal appartementen voorzien per verdieping door het aangehecht plan.

Artikel 13.- Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelanger

§ 1. Het is verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke gedeelten binnen het gebouw, te wijzigen. Dit is ondermeer het geval voor de ramen van de vensters, de eventuele rolluiken en zonneblinden, de vensterruiten aan de voorgevel, de deuren van de bordessen die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen der bordessen. De aangehaalde privatieve elementen zullen gereinigd, onderhouden en hersteld worden door de eigenaars ervan.

§ 2. De onderhoudswerken van de elementen waarvan sprake onder § 1. gebeuren volgens de beschikkingen van artikel 21.

Artikel 14.- werken aan privatieve gedeelten.

§ 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 beheerder hiervan in kennis te stellen en hem de plans van de vooropgezette werken voor te leggen.

De beheerder zal alsdan de kwestie voorleggen aan de voorzitter van het gebouw die moet eisen dat de werken zouden uitgevoerd worden onder toezicht van de architect en de ingenieur van de betonstudie. De honoraria van deze laatsten zijn ten laste van de belanghebbende mede-eigenaar.

Deze laatsten blijven verantwoordelijk voor de schade door de uitvoering van deze werken teweeggebracht.

De werken mogen niet ondernomen worden vóór het akkoord van de voorzitter van het gebouw, die zijn beslissing moet laten kennen binnen de twee maanden van de voorlegging van de plans aan de beheerder.

§ 2. Indien de 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 beheerder alle machten 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 mede-eigenaars 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 verhuring van delen van een kavel is verboden. De garages mogen in huur gegeven worden.

§ 3. De eigenaars zijn ertoe gehouden de letterlijke tekst van artikels 13 tot 23 van onderhavig reglement in de huurcontracten die zij met hun huurders afsluiten, over te nemen, ofwel deze tekst aan hun huurcontract te hechten. De huurcontracten moeten de huurders verplichten de beschikkingen in deze artikels bevat, de wijzigingen die eraan zouden toegebracht worden evenals de voorschriften gegeven door 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 burenen, voldoende te verzekeren.

§ 5. De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de beheerder indien deze het noodzakelijk acht, een kopie van de huurcelen betreffende hun eigendom over te maken. Ingeval van mondelinge huurovereenkomst, moeten zij hem het bewijs kunnen leveren dat hun huurders onderschreven hebben aan de verplichtingen voorzien onder § 3.

§ 6. De eigenaars geven bij deze volmacht aan de beheerder om hun huurders in kennis te stellen van de wijzigingen die aan onderhavig reglement zouden aangebracht worden, evenals van de onderrichtingen en beslissingen van de algemene vergadering die de huurders kunnen aanbelangen.

§ 7. Indien een huurder of een onderhuurder de beschikkingen van de basisakte van het complex niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de beheerder gegeven, ertoe gehouden de verbreking van het huurceel te vragen.

Artikel 16.- Wijze van gebruik.

§ 1. De appartementen zijn principieel bestemd tot privé-bewoning. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen of tot bureel aan te wenden op voorwaarde dat zij niet hinderlijk zijn voor de andere medebewoners.

VIERDE BLAD

*Ed.*  
7

De hiervoren gegeven toelating een vrij beroep uit te oefenen is onderworpen aan de voorwaarde 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 mede-eigenaars van de appartementen, beslissend zoals voorzien in artikel 59.

Volgende vrije beroepen mogen in het complex niet worden uitgeoefend: dierenarts, dokter in venerische ziekten, radioloog, psychiatrie, huidziekten.

§ 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 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 honderd frank kan bedragen per dag vertraging, na betekening van de beslissing. De aldus geïnde sommen zullen overgedragen worden naar het reservefonds. Dit alles onverminderd het recht van de algemene vergadering, bij een meerderheid van drie/vierde der stemmen, te beslissen het betrokken dier door de maatschappij voor dierenbescherming te laten weghalen.

§ 3. De toegang tot het dak is verboden. Het dak is enkel toegankelijk voor degene welke gelast is met het nazicht of in geval van verhuizing, onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar die genoodzaakt is er gebruik van te maken.

#### Artikel 17.- Veiligheid.

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 en van radio-en televisieapparaten is toegelaten voor zover ze de andere mede-eigenaars niet storen. De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van antiparasiete apparaten. Er mogen geen andere motoren gebruikt worden dan deze die de huishoudelijke apparaten bedienen op voorwaarde dat alle maatregelen genomen zijn om last met de mede-eigenaars van het complex te vermijden.

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 verband mee 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 beheerder 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 architect, aannemer en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve zaken, die aan andere mede-eigenaars toebehoren, met dien verstande dat deze werken moeten uitgevoerd worden met de hoogstmogelijke snelheid. Zulks zal onder meer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties die zich in privatieve lokalen zouden bevinden.

Afdeling II. Gemeenschappelijke zaken.

Artikel 20. Beginselen.

De mede-eigenaars 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 ondermeer onverenigbaar met deze principes, het feit voor een mede-eigenaar op gelijk welke wijze de normale doorgang in de halls, 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 kuisen van meubelen of apparaten, het borstelen van schoenen. Voor zover zij de mede-eigendom 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 worden opgesteld. Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht vormen.

VIJFDE BLAD

Garages.

De eigenaars, huurders of andere betrokkenen bij de garages, zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de gebouwen, hetzij aan de voertuigen, toebehorend aan derden, hetzij aan personen wie het ook moge wezen.

Artikel 21.- Werken van onderhoud en herstelling.

§ 1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke zaken gebeuren door de zorgen van de mede-eigendom onder toezicht van de beheerder.

§ 2. De schildering van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw evenals van de privatieve elementen waarvan sprake in artikel 13 § 1., zowel buiten als binnen, moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen vastgesteld in een door de algemene vergadering opgemaakt plan, onder toezicht van de beheerder.

§ 3. Elke mede-eigenaar verdraagt, zonder vergoeding, de stoornissen voortvloeiende uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken, die regelmatig door de algemene vergadering beslist worden.

#### Artikel 22.- Uitzicht van het gebouw.

§ 1. Het uitzicht van de gevel zal steeds uniform moeten blijven. Indien de mede-eigenaars van deze blok wijzigingen aan hun gevels zouden wensen aan te brengen die het eenvormig uitzicht zouden schaden, dan zal hiervoor een algemene vergadering moeten bijeengeroepen worden die al de mede-eigenaars zal verenigen en die zal beslissen zoals voorzien in artikel 58. De kosten van deze veranderingswerken zullen uitsluitend gedragen worden door de mede-eigenaars van de appartementen.

§ 2. De algemene vergadering bepaalt de plaats in de inkomhall of op de gevel, waar de aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoping van de kavels mogen aangebracht worden. Het model wordt door de algemene vergadering aangenomen.

§ 3. Er mogen in de hall algemene panelen aangebracht worden met het doel er de particuliere platen van de bewoners met aanduiding van hun naam en beroep en nummer van verdieping op aan te brengen. Deze platen dienen eenvormig te zijn.

#### Artikel 23.- Schade.

De herstelling van de schade, toegebracht aan een persoon of aan de goederen van een mede-eigenaar door een zaak of een aangestelde van de gemeenschap der mede-eigenaars, wordt door deze laatste, inbegrepen het slachtoffer, in de verhouding bepaald voor de gemeenschappelijke lasten, gedragen.

#### Artikel 24.- Verhaal tussen de mede-eigenaars.

Alleen de algemene vergadering is bevoegd om een rechtsgeding in te spannen met het oog, hetzij een mede-eigenaar te verplichten de basisakte van het complex 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 mede-eigenaars 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 mede-eigenaar bij aangetekend schrijven aan de beheerder heeft gericht.

VIERDE HOOFDSTUK.- GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN.

Afdeling 1. Lasten.

Artikel 25.- 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 betrekkelijk de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars; de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt; de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ten laste van een eigenaar worden gebracht en in het algemeen, alle 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 complex toegebracht door een door de gemeenschap aangestelde persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

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

§ 2. Indien deze gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door de schuld of de nalatigheid van één of meerdere mede-eigenaars, zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van dezen die er de oorzaak van zijn.

Artikel 26.- Verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

De lasten van de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars worden verdeeld in verhouding van hun respectieve eenheden in de gemeenschappelijke gedeelten van het complex, zoals hoger bepaald.

Artikel 27.- Verdeling van de kuisonkosten.

De kuisonkosten worden gedragen door de mede-eigenaars zoals hierboven vermeld.

Artikel 28.- Voldoening van de gemeenschappelijke lasten.

Ten einde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de zaakvoerder gemachtigd aan de mede-eigenaars een provisie te vragen, waarvan het bedrag en de bestemming door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt op tijdstippen door de algemene vergadering vast te stellen, opge maakt. De onkosten moeten binnen de veertien dagen, na het toesturen van de afrekening, betaald worden, niettegenstaande mogelijke betwistingen.

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

ZESDE BLAD

Artikel 29.- Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

Indien een kavel in onverdeeldheid is tussen meerdere eigenaars of het voorwerp is van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten solidairlijk en ondeelbaar gehouden tegenover de mede-eigendom 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 wegens overlijden, moeten de erfgenamen en rechthebbenden, binnen de twee maanden van het overlijden, aan de beheerder hun hoedanigheid van erfgenaam bewijzen, door een attest af te leveren ondertekend door een notaris belast met de regeling van de successie.

Indien de onverdeeldheid komt op te houden, ingevolge een akte van deling, afstand of verkoop tussen de erfgenamen, moet de beheerder 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 ingenot-treding.

Zelfde beschikkingen zijn toepasselijk ingeval van overdracht voorspruitende uit een legaat.

§ 2. Ingeval van overdracht onder de levenden ten kosteloze of ten bezwarende titel, is de nieuwe eigenaar tegenover de mede-eigendom gehouden tot de betaling van de sommen, die na de overdracht opgevorderd worden, zelfs vóór 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 mede-eigenaar blijft gehouden tot de betaling van alle sommen die vóór de datum van de overdracht gevorderd werden. Hij kan de terugvordering van de sommen die door hem ten gelijk welke titel aan de mede-eigendom gestort werden, niet 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 constructor van het gebouw, de koper als volgt dienen tussen te komen in de gemeenschappelijke uitgaven, die tot op dat ogenblik reeds door de beheerder zouden zijn gedaan:

- voor wat betreft de investerings- en verfraailingsuitgaven: volledige terugbetaling;
- voor wat betreft de herstellings-, verbruiks-, verzekerings- en andere onkosten: prorata tussenkomst vanaf de datum van aankoop.
- voor wat betreft de provisie: volledige terugbetaling.

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

Binnen de maand van de ontvangst van deze betekening moet de beheerder aan de nieuwe eigenaar het bedrag van de sommen die gevorderd werden maar die door de vorige eigenaar nog niet aan de mede-eigendom betaald werden, doen kennen. Indien deze kennisgeving gedaan wordt binnen de voorziene termijn, is de nieuwe mede-eigenaar tegenover de mede-eigenaars verantwoordelijk voor de achterstallige bedragen die ten laste van de vorige mede-eigenaar vallen.

Indien de betekening van de overdracht niet gebeurt binnen de termijn van veertien dagen hiervoren vermeld, zijn de oude en de nieuwe mede-eigenaar solidairlijk verantwoordelijk voor de betaling van alle sommen die vóór de overdracht gevorderd werden.

Artikel 31.- Gedwongen inning van de gemeenschappelijke lasten.

§ 1. Indien de mede-eigenaars in gebreke blijven de provisie door de beheerder gevraagd te storten binnen de veertien dagen van de herinnering, die hun bij aangetekend schrijven of per drager toegestuurd werd, beschikt de beheerder over de dwangmaatregelen vermeld onder § 2. hierna, welke maatregelen hij uitoefent mits toestemming van de voorzitter.

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 beheerder gemachtigd:

- a) de levering van water en elektriciteit, gas en verwarming voor de kavel van de ingebrekeblijvende te schorsen;
- b) de ingebrekeblijvende te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen;
- c) persoonlijk de huishuren toekomende aan de ingebrekeblijvende mede-eigenaar, en dit tot beloop van de door laatstgenoemde verschuldigde bedragen te innen. Contractuele en onherroepelijke overdracht van schuldvorderingen of huurgelden wordt van nu af aan, aan de beheerder door elk der mede-eigenaars gegeven voor het geval hij tegenover de mede-eigendom in gebreke zou blijven.

De huurder betaalt geldig tegenover zijn eigenaar de sommen waarvoor de beheerder kwijting geeft;

d) van al de mede-eigenaars het aandeel van de ingebrekeblijvende in de gemeenschappelijke uitgaven te vorderen, in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke zaak.

§ 3. Al de sommen door de beheerder gevorderd voor rekening van de gemeenschap, brengen uit volle recht interest 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.

ZEVENDE BLAD

§ 4. Bij wijze van voorafbepaalde schadevergoeding, zijn de ingebrekeblijvende 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 32.- Verhuring.

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de beheerder en de mede-eigenaars. De mede-eigenaar blijft steeds verantwoordelijk voor alle schade door zijn huurder berokkend aan de gemeenschappelijke zaken.

Afdeling II. Gemeenschappelijke baten.

Artikel 33.- Beginsel.

De eigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten van de verschillende onverdeeldheden in verhouding tot hun aandeel in gezegde onverdeeldheden.

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

VIJFDE HOOFDSTUK.- VERZEKERINGEN.

Artikel 34.- Opmerkingen.

Wanneer in de hiernavolgende artikels van het vijfde en zesde hoofdstuk gesproken wordt van "gebouw", geldt dit woord voor het gehele complex.

Afdeling I. Algemene Begrippen.

Artikel 35.- Beginselen.

De verzekering kan tot voorwerp hebben:

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

Artikel 36.- 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 indexatie-clausule onderworpen worden. Buiten de in afdeling 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 37.- Vertegenwoordiging van de eigenaars - Onderschrijving van polissen.

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

De beheerder 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 constructor van het gebouw onderschreven worden bij een solvabele maatschappij van zijn keuze, voor een maximum duur van tien jar.

Artikel 38.- Betaling der premies - extra premies.

De premies van de verzekeringscontracten die de algemene vergadering beslist te onderschrijven of die door de constructor werden afgesloten, worden tot de algemene lasten gerekend in dewelke door alle betrokken eigenaars dient te worden bijgedragen in de verhouding die in artikel 2 is aangegeven, 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 39.- Collectieve verzekering.

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

Artikel 40.- Polissen.

Elk der mede-eigenaars kan aflevering op zijn kosten vragen van een exemplaar van de afgesloten polissen. Hetzelfde geldt voor de gebruikers wanneer het een verzekering betreft waarvoor de premies of extra-premies geheel of ten dele te hunnen laste vallen.

Artikel 41.- Overschot van schadevergoeding.

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

Afdeling II. Verzekering van het gebouw.

Artikel 42.- Schadegevallen.

ACHTSTE BLAD

*h.h.*  
4

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

De verzekeringspolis dekt zowel de gemeenschappelijke als de privatieve gedeelten.

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

§ 2. Met schade, door brand veroorzaakt, wordt gelijkgesteld die, welke als een gevolg van ontstane brand wordt gemerkt luidens de door de wet en de type brandpolis van negentienhonderd zeven en vijftig bedongen voorwaarden en namelijk:

- kosten van de opruimings- en/of slopingswerken;
- inslag van bliksem;
- ontploffing door gas, damp en andere oorzaken;
- electriciteitsrisico'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.

*De.*

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

§ 4. Voor wat hun onderlinge betrekkingen betreft, verzaken de eigenaars uitdrukkelijk aan ieder verhaal tegen een 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 privaatief 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 paragraaf.

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

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

§ 6. De verzekering tegen waterschade betreft de schade door het water veroorzaakt aan de gemeenschappelijke en de privatieve gedeelten.

#### Artikel 43.- Aanvullende verzekering.

Indien een eigenaar van oordeel is dat de verzekeringen door de algemene vergadering aangegaan ontoereikend zijn, staat het hem vrij op eigen kosten, bij zelfde verzekering, 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 44.- Uitkering der schadevergoedingen.

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

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

NEGENDE BLAD

*Dr.*  
7

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 gedeelten.

Het vorderen van eenieders aandeel in de kosten van herstel of heropbouw geschiedt volgens de beschikkingen van artikels 49 en 50.

Artikel 45.- Privé roerende voorwerpen.

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 hierboven vermeld.

Afdeling III. Verzekering van de verantwoordelijkheid

Artikel 46.- Beginsel.

Er wordt een verzekering van de burgerlijke verantwoordelijkheid van 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 privaatieve gedeelten;
- 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 welke titel ook, de beheerder, de personen ten dienste van de gemeenschap of van een bewoner van het gebouw".

Artikel 47.- Schadegevallen. Vergoedingen.

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

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

ZESDE HOOFDSTUK.- TOEVALLIGE Vernieling van het gebouw.

Artikel 48.- Totale en gedeeltelijke vernieling.

Het gebouw kan totaal of gedeeltelijk vernietigd worden.

Voor het beoordelen van de vernietiging komen enkel de gemeenschappelijke gedeelten 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 werd 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 Antwerpen, op verzoek van de meest gereede partij.

Artikel 49.- Verplichting tot heropbouw.

Hoe hoog de graad van vernietiging ook weze, 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 58, 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 eenieder zijn privaatieve zaken. De gemeenschappelijke zaken worden geliciteerd in de voorwaarden vastgesteld door de algemene vergadering en de behaalde prijs wordt samen met de assurantievergoedingen over de eigenaars verdeeld naar evenredigheid van hun respectieve rechten.

Artikel 50.- Bijdrage in de kosten van heropbouw.

Elk der mede-eigenaars draagt bij in de kosten van heropbouw naar evenredigheid van zijn rechten in de onverdeeldheid. De eigenaars verbinden zich hun bijdrage te voldoen overeenkomstig de voorwaarden van het werkaannemingscontract. Elke betaling die niet geschiedt binnen de gestelde termijn brengt een intrest op tegen de gemiddelde rentevoet in voege bij de private hypotheekmaatschappijen. De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van eenieders aandeel te vorderen, vooraleer tot het uitvoeren der werken over te gaan.

Artikel 51.- Dwangmiddelen.

Indien een eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van heropbouw te kwijten, kan hij hiertoe door zijn medegerechtigden bij alle 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 Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, op verzoek van de meest gereede partij.

ZEVENDE HOOFDSTUK.- BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP.

Afdeling I.- Algemene vergadering.

Artikel 52.- Machten.

De algemene vergadering beslist oppermachtig over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars. Mits zij regelmatig genomen zijn, zijn de beslissingen van de algemene

NEGENDE BLAD

*De*

3

vergadering bindend voor de mede-eigenaars met inbegrip van de afwezigen of zij die zich tegen de beslissingen hebben verzet, in de hierna vermelde voorwaarden.

De algemene vergadering verenigt al de mede-eigenaars zonder onderscheid.

Artikel 53.- Statutaire algemene vergaderingen.

Telken jare wordt een statutaire algemene vergadering gehouden.

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

Zij worden geldig geadresseerd aan hun woonplaats.

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 58).

De dagorde wordt door de beheerder opgesteld.

De statutaire algemene vergadering beraadslaagt namelijk over de benoemingen, de rekeningen van de beheerder, het verslag van de zaakvoerder, de goedkeuring van de rekeningen en de ontlasting te geven aan de beheerder, de budgetaire vooruitzichten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, de voeding van het reservefonds.

Artikel 54.- Buitengewone algemene vergaderingen.

Buiten de statutaire algemene vergadering, kunnen er buitengewone algemene vergaderingen bijeengeroepen worden, zo dikwijls 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 beheerder wordt opgesteld.

De buitengewone algemene vergadering moet in elk geval worden bijeengeroepen indien één/vijfde van de mede-eigenaars die de algemene vergadering vormen erom vragen.

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

Artikel 55.- 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

in de zin van artikel 625 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De rechtspersonen worden door een bijzondere mandataris vertegenwoordigd. De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld indien al de mede-eigenaars regelmatig bijeengeroepen werden. § 2. De samenstelling van de algemene vergadering wordt bepaald door de aanwezigheidslijst getekend door de mede-eigenaars bij het begin van de vergadering.

§ 3. De algemene vergadering kiest in haar schoot een voorzitter en desgevallend twee bijzitters; de beheerder 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 onderscheidelijk eigenaar en gevolmachtigde van een eigenaar-rechtspersoon te zijn.

In afwachting dat hun bureau is samengesteld zullen de eerste algemene vergaderingen voorgezeten worden door de oudste aanwezige mede-eigenaar.

#### Artikel 56.- Stemmen.

§ 1. Elke mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat gelijk is aan dit van zijn aandelen in mede-eigendom in de algemene onverdeeldeheid.

§ 2. De onverdeelde mede-eigenaars van een kavel kunnen hun stemrecht slechts uitoefenen bij middel van een mandataris die in naam van de onverdeeldeheid stemt. Bij gebrek aan gemeenschappelijke mandataris, kunnen de mede-eigenaars 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 in de zin van artikel 625 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

#### Artikel 57.- Quorum - Meerderheid.

§ 1. Behoudens tegenstrijdige beschikkingen van onderhavig reglement, moet de algemene vergadering om geldig te beraadslagen, een aantal mede-eigenaars verenigen, die samen ten minste de helft in de aandelen verbonden aan de gemeenschappelijke gedeelten 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 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.

**TIENDE BLAD**

*Dr.*  
3

De nieuwe vergadering beraadslaagt geldig onafgezien van haar aantal.

§ 3. Behoudens afwijkingen aan onderhavig reglement, worden de beslissingen met absolute meerderheid van stemmen genomen.

§ 4. De dagorde van de vergaderingen duidt aan welke beslissingen een grotere meerderheid dan de absolute meerderheid vereisen.

#### Artikel 58.- Buitengewone machten.

De algemene vergadering mag, in het algemeen belang, beslissen het gemeenschappelijk domein af te breken, om te vormen er vernieuwingen aan toe te brengen die het gebruik of het geno ervan gemakkelijker zullen maken, of die de waarde of de opbrengst ervan zouden vermeerderen, het onderhavig reglement te wijzigen en onder meer de verdeling van de aandelen in de mede-eigendom en de gemeenschappelijke lasten tussen de mede-eigenaars, 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 55; daarenboven wordt een quorum van twee/derden en een meerderheid van vier/vijfden vereist.

#### Artikel 59.- Mandaten.

Een eigenaar mag slechts op de algemene vergadering vertegenwoordigd worden door een mede-eigenaar of door diens echtgenoot, ongeacht of hij eigenaar is of niet.

De algemene vergadering mag formules voor een volmacht opleggen.

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

#### Artikel 60.- Verslagschriften.

Behoudens verslagschriften opgemaakt door een notaris, worden de beraadslagingen en beslissingen van de vergaderingen vastgesteld bij middel van verslagschriften overgeschreven in een speciaal register en ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de mede-eigenaars die het wensen.

De volmachten worden aan de verslagschriften gehecht.

#### Artikel 61.- Raadpleging van de archieven.

Elke mede-eigenaar mag het register van de verslagschriften en andere archieven van het gebouw raadplegen en er een afschrift van nemen, op de plaats door de algemene vergadering aangeduid voor hun neerlegging en in aanwezigheid van de beheerder. -Uittreksels uit deze documenten mogen worden afgeleverd tegen een door de algemene vergadering bepaalde vergoeding.

Zij worden ondertekend en echt verklaard door de beheerder

LENDEN

Afdeling II.- Het Beheer.

Artikel 62.- De beheerder.

Er wordt door de mede-eigenaars een beroep gedaan op de diensten van één of meerdere beheerders, al dan niet mede-eigenaars.

Artikel 63.- Opdracht van de beheerder.

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

- a) waken over het goed onderhoud van de gedeelten in onverdeeldheid;
- b) de werking van de gemeenschappelijke diensten verzekeren;
- c) de herstellingen en 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) de algemene rekeningen zullen jaarlijks aan de algemene vergadering voorgelegd worden, waarna ieder eigenaar zijn afzonderlijke rekening zal ontvangen;
- f) het reservefonds beheren;
- g) de bewaring van de basisakte en van de archieven van het gebouw verzekeren en er echt-verklaarde kopieën van afleveren aan dezen die er recht op hebben;
- h) in naam van de mede-eigenaars alle contracten van verzekering van de gemeenschap afsluiten volgens de richtlijnen van de algemene vergadering;
- i) de betwistingen met derden of mede-eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten onderzoeken, er bij de algemene vergadering verslag over uitbrengen en, ingeval van hoogdringendheid, alle noodzakelijke bewarende maatregelen treffen;
- j) de gemeenschap in rechte vertegenwoordigen, zowel als eiser dan als verweerder; te dien einde geeft elke mede-eigenaar door het feit de aankoopakte te ondertekenen, onherroepelijk en contractueel mandaat aan de beheerder in functie;
- k) het bekendmaken van de door de algemene vergadering genomen beslissingen aan de nieuwe eigenaar van een kavel na betekening van de overdracht ingevolge artikel 30.

Artikel 64.- Machten van de beheerder.

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

ACHTSTE HOOFDSTUK.- DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 65.- Antennes.

Het plaatsen op het dak van privé-antennes voor televisie

**ELFDE BLAD**

*De*  
3

en radio is verboden. De aansluitingskosten aan het televisie- en distributienet zijn ten laste van de eigenaars.

Artikel 66.- Reëel statuut en reglementen van verbintenisrechtelijke aard.

§ 1. Al de beschikkingen van onderhavig reglement moeten beschouwd worden als zijnde reëel 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.

Onderhavig reglement kan niet gewijzigd worden dan met de meerderheid en in de voorwaarden die het volgens het geval bepaalt. De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der hypotheeken.

§ 2. Onderhavig reglement kan aangevuld worden door particuliere reglementen, voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, die niet van reëel 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 onderhavig reglement van mede-eigendom, de particuliere reglementen, hun wijzigingen, de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, 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 67.- Kosten.

De kosten van onderhavige basisakte zijn ten laste van de deelgenoten, ieder voor de helft.

Artikel 68.- Woonstkeuze.

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

*Debrui*

*Debrui*

Geregistreerd *huur* bladen *peu* renvooren  
te Antwerpen, twaalfde kantoor der registratie

op, **-1-02-1984**

boek *810* blad *52* vak *19*

Ontvangen: tweehonderd vijftwintig frank

*n:225;*

De ontvanger,

WERBROUCK M.