



APPARTEMENTSGEBOUW "PARK RESIDENTIE"
DOKTER JOZEF GEENSSTRAAT
te TIENEN

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

.....

HOOFDSTUK I. - ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL 1. - ZAKELIJK STATUUT.

Gebruik makend van de mogelijkheid van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, artikel 577/bis paragraaf één, van het Burgerlijk Wetboek, wordt het statuut van eigendom als volgt opgesteld, daarmede alles willende regelen wat betreft de verdeling van de eigendom en de bewaring, het onderhoud en eventueel de heropbouw der gebouwen. Deze schikkingen en erfdiensbaarheden, die er kunnen uit voortvloeien, worden opgelegd als zakelijk statuut aan alle medeëigenaren of houders van zakelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige, zij kunnen bijgevolg niet worden veranderd.

Om tegenstelbaar te zijn aan derden dient iedere wijziging overgeschreven in het hypotheekkantoor.

ARTIKEL 2. - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Er wordt bovendien voor alle rechthebbenden te welke titel ook een reglement van inwendige orde vastgesteld met betrekking tot het genot van de eigendom en de regeling in gebuurschap. Dit reglement is geen zakelijk statuut. Het kan worden gewijzigd zoals hierna bepaald. Deze veranderingen dienen niet te worden overgeschreven in het hypotheekkantoor, doch dienen aan de overnemers opgelegd te worden door degenen, die de eigendom of het genot van een gedeelte van het kompleks overdragen.

ARTIKEL 3. - REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van medeëigendom.

HOOFDSTUK II. - ZAKELIJK STATUUT.

Afdeling I.- Onverdeelde medeëigendom en privatieve eigendom.

ARTIKEL 4. - ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATE EIGENDOM.

De eigendom omvat gedeelten, waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal bezitten en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom onverdeeld zal toebehoren aan alle eigenaren, ieder voor een gedeelte.

[Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.]

De privatieve gedeelten worden "kantoorruimte", "appartementen", "studio", "bergingen" of "autostaanplaatsen" genoemd.

Het begrip autostaanplaatsen betreft zowel de autostaanplaatsen als de autobox.

Om aan de indeling in privatieve en gemeenschappelijke gedeelten een wettelijke en onbetwistbare basis te geven doen alle eigenaars van de grond aan elkaar wederkerig afstand van het recht van onroerende natrekking dat zij bezitten ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover dit recht voor wat ieder van hen betreft geen betrekking heeft op :

1.- De kantoorruimte, het appartement, de studio, de berging of autostaanplaats, waarvan ieder eigenaar zich de volledige eigendom voorbehoudt.

2.- De kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen welke bij dezelfde kantoorruimte, appartement, studio of autostaanplaats horen.

Deze afstand wordt voor ieder medeëigenaar gedaan ten bezwarende titel mits wederkerige afstand van de rechten der andere.

ARTIKEL 5. - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de grond, zijn verdeeld in kwotiteiten : hetzij tienduizenden behorende bij de kantoorruimte, appartement en studio, hetzij achtsten behorende bij de autostaanplaatsen, en dit alles in evenredigheid met de respektieve waarde en omvang van deze privatieve bestanddelen. Alhoewel van ongelijke grootte worden aan de vier private bergingen op de zolderverdieping in het gebouwenkompleks worden geen afzonderlijke tienduizenden in medeëigendom toegestaan; deze aandelen zijn berepen in de aandelen van elke appartement, waarbij zij horen ten privatieve titel.

Deze verhouding, zoals die in de basisakte werden bepaald, zal voor alle medeëigenaren dezelfde blijven, welke veranderingen er ook mogen worden aangebracht aan de privatieve delen ingevolge verbeteringen, verfraaiingen of hoe ook.

ARTIKEL 6. -

I. De delen van het kompleks, die bestemd of dienstig zijn voor al de kavels van het kompleks, behoren in medeëigendom aan al de private kavels van het kompleks, tenzij ze door de bepalingen van dit reglement in een bijzondere gemeenschap worden opgenomen.

II. Delen, die enkel bestemd of dienstig zijn voor bepaalde private kavels, zijn het voorwerp van een bijzondere medeëigendom of gemeenschap tussen de kavels, waarvoor ze bestemd zijn.

Algemene medeëigendom.

Zijn onder meer in medeëigendom, volgende delen die bestaan in algemene onverdeeldheid tussen al de onderscheiden medeëigenaren van het kompleks, zoals :

- de bebouwde en niet-bebouwde grond;
- de algemene rioolaansluiting;
- de kanalen voor water en electriciteit voor zover deze voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd en zich bevinden buiten de kavels die ze bedienen;
- het bord van de electriciteitsleiding;
- en in het algemeen al de delen van het kompleks die bestemd zijn of dienstig voor al de kavels of voor al de bijzondere gemeenschappen.

Die delen behoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toe aan de medeëigenaren in verhouding van de aandelen in de basisakte toegekend aan elke private kavel.

Bijzondere gemeenschappen.

Volgende bijzondere gemeenschappen worden, onder meer, door dit reglement gevestigd :

A. De autostaanplaatsen op het gelijkvloers op de parkeerplaats achter het hoofdgebouw :

- in- en uitrit autostaanplaatsen op het gelijkvloers;
- de eventuele goten en afvoerbuizen;
- het net van riolen;
- de eventuele gemeenschappelijke leidingen van water en electriciteit;
- de doorgang naar de autostaanplaatsen;

B. Het appartementsgebouw, begrijpende kantoorruimte en vijf appartementen en één studio :

- de grondvesten en het betonnen geraamte van het gebouw;
- de gevels met al hun versieringen;
- de muren die de private lokalen van de gemeenschappelijke delen scheiden;
- het dak met kroonlijsten, goten en afvoerpijpen voor het regenwater;
- de gemeenschappelijke schouwen;
- het net van riolen;
- het afvoernet van afvalwaters;
- de gemeenschappelijke leidingen voor waters, gas en electriciteit;
- de gemeenschappelijke verluchtungspijpen;
- de deurtelefooninrichtingen en automatische deuropeningsmechanisme aan de ingangsdeuren met hun leidingen tot aan de private lokalen, de eventuele gemeenschappelijke TV-antenne met leidingen tot aan de private lokalen.

Op het niveau "Gelijkvloers".

- de inkomhall met inkomsas, brievenbussen en parlofoon, de gangen, de trapzalen.

Verdiepingen.

- de trappen en trapzalen, gangen;

en in 't algemeen alle zaken die enkel gemeen zijn tussen de kantoorruimte en alle appartementen en studio met volgende aandelen:

Geheel der autostaanplaatsen, kantoorruimte, appartementen en studio.

GELIJKVLOERS.

A. PARKEERPLAATS

- autobox nummer 1	: zes/achtsten.....	6/8
- Autostaanplaats nummer 2	: één/achtste.....	1/8
- Autostaanplaats nummer 3	: één/achtste.....	1/8
Totaal :	acht/achtsten.....	8/8

B. HOOFDGEBOUW

- Kantoorruimte "0": duizend vierhonderd zesen-	
zeventig/tienduizendsten.....	1.476/10.000

TUSSENVERDIEPING.

- Appartement "1" met berging "1" op de zolder-	
verdieping : duizend zevenhonderd en zeven/tien	
-duizendsten.....	1.707/10.000

EERSTE VERDIEPING.

- Appartement "2" met berging "2" op zolderver-	
dieping : duizend tweehonderd achtenveertig /	
tienduizendsten.....	1.248/10.000
- Appartement "3" met berging "3" op zolderver-	
dieping :duizend zevenhonderdvierendertig /tien	
-duizendsten.....	1.734/10.000

TWEDE VERDIEPING.

- Appartement "4" met berging "4" op zolderver-	
dieping : duizend tweehonderd achtenveertig /	
tienduizendsten.....	1.248/10.000
- Appartement "5" met berging "5" op zolderver-	
dieping : duizend,zevenhonderdvierendertig/tien	
-duizendsten.....	1.734/10.000

DERDE VERDIEPING.

- Studio "IV"	:achthonderd drieënvijftig	
/tienduizendsten.....		853/10.000
<u>Totaal:</u> tienduizend / tienduizendsten		10.000/10.000

C. Bijzondere gemeenschap van de lift van het appartementsgebouw.

De lift en liftkoker met alle aanhorigheden van het appartementsgebouw behoren in bijzondere onverdeeldheid en medeëigendom toe aan al de appartementen, kantoorruimte en studio in dezelfde verhouding als deze hiervoor opgegeven onder B. De lasten en onderhoud van de lift echter zullen alleen worden gedragen door de appartementen en studio ter uitsluiting van de kantoorruimte. Deze kantoorruimte heeft geen lift en komt also niet tussen in het onderhoud en/of de lasten van de lift.

ARTIKEL 7. -

De gemeenschappelijke delen zullen slechts kunnen vervreemd, de zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, samen met de kantoorruimte, de appartementen, de bergingen, de studio en de autostaanplaatsen, waarbij zij horen en voor de kwotiteiten welke aan ieder dezer elementen zijn toegewezen.

De hypotheek en ieder zakelijk recht gevestigd op de kantoorruimte, een appartement, de berging, de studio of autostaanplaats bezwaart van rechtswege het ervan afhangend gedeelte der gemeenschappelijke zaken.

ARTIKEL 8. - PRIVATE DELEN.

Ieder privaatieve eigendom omvat de bestanddelen van de kantoorruimte, het appartement, de berging, de studio en de autostaanplaats, met uitzondering van de gemeenschappelijke delen.

De privaatieve eigendom bevat dus de vloerbedekking met zijn onderschutsels, de inwendige tussenwanden met hun deuren, de gemeenschap der tussenwanden die de private kavels van elkaar scheiden, de vensters en leunen, de deuren naar de trapphallen, alle inwendige kanalisaties der kantoorruimte, appartementen, bergingen en studio, de private sanitaire installaties, het plakwerk van de zoldering met zijn versiering, het plakwerk aan de binnenzijde der kantoorruimte, appartementen, bergingen en studio, en andere private lokalen, de private vloer van de terrassen en in één woord alles wat zich aan de binnenzijde der kantoorruimte, appartementen en studio bevindt en wat dient tot het uitsluitend gebruik der eigenaren, bewoners, gebruikers ervan en zelfs wat zich aan de buitenzijde dezer lokalen bevindt doch uitsluitend door deze lokalen wordt gebruikt (bijvoorbeeld : private water-gas-electriciteits- en telefoonleidingen en meters). Voor de autostaanplaatsen is dat de vloer en voor de autobox is dit de vloer, de wanden of de gemeenschappelijke wanden en de poort.

ARTIKEL 9. - WIJZIGING VAN DE PRIVATIEVE DELEN.

Ieder eigenaar zal, wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens hetgeen bedongen wordt hierna en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere medeëigenaren, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen. Hij mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken, maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft inzakkingen, beschadigingen en andere toevallen of ongelegenheden, die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de vertrekken der andere medeëigenaren.

Aan de verhouding der gemeenschappelijke delen mag nooit iets worden veranderd, tenzij met het akkoord der algemene vergadering met een volstreekte éénparigheid van stemmen.

Geen enkel eigenaar van een kavel of van een appartement mag dit verdelen in verschillende studio's of appartementen, tenzij wat voorzien is in tegenwoordige.

De appartementen van dezelfde verdieping mogen samengevoegd worden in één enkel appartement, indien ze aan dezelfde eigenaar toebehoren.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen te worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw zolang deze zal in leven zijn, en daarna onder toezicht van een door de algemene vergadering der medeëigenaren aan te duiden architect. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

ARTIKEL 10. - WIJZIGING AAN DE STIJL VAN HET ALGEMEEN UITZICHT.

Aan de stijl van het algemeen uitzicht van het gebouw mag niet worden veranderd, zelfs indien het veranderingen van privaatieve zaken betreft, tenzij met akkoord der algemene vergadering der medeëigenaren, beslissend met een meerderheid van drie/vierden der aanwezige leden. Voor de quorumvereisten wordt verwezen naar artikel 21. Dit betreft ondermeer de ingangsdeuren van de kantoorruimte, de appartementen, de studio en andere private vertrekken, de vensters, de leunen, de terrassen en alles wat van op de straat zichtbaar is, zelfs de beschildering.

Voor uitvoering der eventuele toegestane veranderingswerken gelden dezelfde regels van verantwoordelijkheid en toezicht als deze in artikel 9 hierboven.

ARTIKEL 11. - BLINDEN EN VENSTERLUIKEN.

De eigenaars mogen slechts blinden en vensterluiken aanbrengen volgens een door de algemene vergadering aanvaard model. Zij mogen op eigen kosten en risico telefoon, telex, fax, radio of televisie laten installeren in hun kantoorruimte, appartement en studio. De draden mogen nooit worden aangebracht tegen de gevels welke uitgeven op de straat.

Wanneer gemeenschappelijke antennes zouden worden aangebracht voor radio en televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen, dan zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes of leidingen aan te brengen.

Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der medeëigenaars op geen enkele wijze storen.

Afdeling II. - Dienst en Beheer van het Kompleks.

ARTIKEL 12. - ZAAKVOERDER.

De algemene vergadering der medeëigenaren zal beroep doen op een zaakvoerder, welke niet noodzakelijk een medeëigenaar dient te zijn. Hij is gelast met het algemeen toezicht op het kompleks en namelijk met de uitvoering der herstellingen, die aan de gemene zaken moeten worden uitgevoerd.

Wanneer een zaakvoerder afwezig is of in gebreke blijft dan neemt de eigenaar met het grootste aantal aandelen in gemene delen het ambt waar; in geval van gelijkheid van het aantal aandelen in gemene delen neemt de oudste het ambt waar.

ARTIKEL 13. - ALGEMENE VERGADERING.

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van het eigendom verzekerd door de algemene vergadering der medeëigenaren welke terzake het hoogst en het meest absolute gezag heeft.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer al de medeëigenaren aanwezig zijn of wanneer alle medeëigenaren geldig verwittigd zijn; dit laatste indien ze niet allen aanwezig zijn.

De algemene vergadering van de medeëigenaren van het kompleks, wanneer zij regelmatig is samengesteld, vertegenwoordigt al deze medeëigenaren; haar besluiten zijn verplichtend voor allen, zelfs voor de afwezigen, de onbekwamen en deze die zich bij de beslissing niet hebben neergelegd. Er kan insgelijks een algemene vergadering per bijzondere gemeenschap worden gehouden voor de zaken die enkel die gemeenschap betreffen.

ARTIKEL 14. - SOORTEN ALGEMENE VERGADERINGEN.

De algemene vergadering wordt ieder jaar gehouden op de dag, plaats en uur aangeduid door de zaakvoerder of door de gene, die dit ambt'waarneemt.

Deze dag, plaats en uur zullen ieder jaar dezelfde zijn, tenzij een andersluidende beslissing van de zaakvoerder, welke aan al de eigenaren dient te worden medegedeeld in de vorm en binnen de termijnen hierna bepaald voor de uitnodigingen tot algemene vergaderingen.

Behalve deze verplichte vergadering kunnen de eigenaars samengeroepen worden op verzoek van de voorzitter of van de zaakvoerder telkens zulks noodzakelijk is.

Zulks moet in ieder geval geschieden wanneer het gevraagd wordt door de medeëigenaars welke minstens vijftwintig procent bezitten der aandelen in gemene delen.

Wanneer de zaakvoerder bij dergelijke gelegenheid meer dan acht dagen ingebreke blijft, kan de algemene vergadering geldig worden bijeengeroepen door een medeëigenaar.

ARTIKEL 15. - BIJEENROEPINGEN.

De bijeenroepingen geschieden ten minste tien dagen en ten hoogste twintig dagen op voorhand bij aangetekende brief of

bij afgifte mits handtekening op een naamlijst door de medeëigenaars. De termijn wordt verplichtend herleid tot acht dagen voor de vergaderingen, die bij tweede brief moeten worden bijeengeroepen. De algemene vergadering kan bij gewone meerderheid van stemmen beslissen dat de uitnodigingen zullen geschieden bij eenvoudig schrijven, behalve wat hierna is voorzien.

ARTIKEL 16. - AGENDA.

De agenda wordt vastgesteld door degene, die de vergadering bijeenroept. De eigenaren, die minstens één/vierde van de gemene delen vertegenwoordigen, kunnen aanvragen dat zekere punten op de agenda zouden verschijnen. Zij moeten aan de zaakvoerder deze punten schriftelijk en tijdig ter kennis brengen. Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping. Er mag slechts worden beraadslaagd over de punten vermeld op de agenda; alle andere kwesties mogen worden besproken, doch daarover kan niet geldig worden gestemd.

ARTIKEL 17. - VERTEGENWOORDIGING OP DE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering is samengesteld uit al de medeëigenaren, welke ook het getal van hun aandelen in gemene delen weze.

Indien de zaakvoerder geen medeëigenaar is, zal hij niettemin tot de algemene vergadering worden uitgenodigd.

Hij zal slechts een raadgevende en niet beraadslagende stem hebben. Indien hij nochtans een volmacht heeft van medeëigenaren, welke niet deelnemen aan de vergadering, zal hij gehouden zijn deze te vertegenwoordigen en in hun plaats stemmen volgens hun geschreven onderrichtingen, welke dienen gehecht te worden aan het proces-verbaal der vergadering.

Behalve de zaakvoerder mag niemand een medeëigenaar vertegenwoordigen, indien hijzelf geen medeëigenaar is of hij echtgenoot of echtgenote is van de vertegenwoordigde medeëigenaar, of indien hij op het geheel of op een deel van het gebouw een zakelijk recht van genot uitoefent, geen last ontvangen heeft van een medeëigenaar om deel te nemen aan de algemene vergadering en aldaar in zijn plaats te stemmen.

De lastgeving dient schriftelijk te zijn en uitdrukkelijk te bedingen dat ze algemeen is of dat ze slechts de beraadslagingen betreft, die betrekking hebben op zekere te bepalen voorwerpen. Bij gebrek aan dat beding zal de lastgeving worden aanzien als niet bestaande ten opzichte van de andere medeëigenaren. In geval van geschil tussen een medeëigenaar en zijn lasthebber omtrent de omvang van de lastgeving, zal het betwiste stemmingsrecht tegenover de andere medeëigenaren geschorst blijven tot een afdoende beslissing wordt bekomen omtrent de omvang.

Ingeval door openvallen van een erfenis of om welke andere wettelijke reden, een deel van het gebouw medeëigendom zou

worden van onverdeelde eigenaren (zowel meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen, de laatsten vertegenwoordigd als naar recht) of van een vruchtgebruiker en naakte eigenaar, zullen allen moeten worden bijeengeroepen en het recht hebben op de algemene vergadering tegenwoordig te zijn met raadgevende stem, maar zij zullen één onder hen moeten verkiezen als vertegenwoordiger met beraadslagende stem, die voor rekening van de gemeenschap zal stemmen.

De volmacht, die aan deze zal worden gegeven, of het proces-verbaal zijner verkiezing, zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering worden gehecht.

ARTIKEL 18. - VOORZITTER EN BIJZITTERS.

De algemene vergadering benoemt, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, voor een termijn die zij bepaalt, haar voorzitter en minstens twee bijzitters, die kunnen herkozen worden.

Het voorzitterschap is voor deze aanstellingen toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal aandelen in gemene delen en, in geval van gelijkheid, aan de oudste.

Het bureau is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee door de vergadering aangeduide bijzitters; zo niet door de eigenaar met het grootst aantal aandelen in gemene delen en in geval van gelijkheid door de oudste.

Het aldus samengestelde bureau duidt de secretaris aan, die buiten de vergadering kan worden gekozen maar die, tenzij anders bedongen, de zaakvoerder zal zijn.

ARTIKEL 19. - AANWEZIGHEIDSLIJST.

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, echt verklaard door de voorzitter, de bijzitter en de secretaris.

ARTIKEL 20. - QUORUM VAN AANWEZIGHEID.

Opdat de beraadslagingen geldig zouden zijn, moeten op de vergadering, als leden met beraadslagende stem, meer dan de helft van de medeëigenaren tegenwoordig zijn, die samen meer dan de helft der aandelen in gemene delen van het kompleks vertegenwoordigen.

Wordt deze dubbele voorwaarde niet vervuld, dan wordt een nieuwe algemene vergadering bijeengeroepen, die geldig beraadslaagt, welke ook het getal zij van de tegenwoordige medeëigenaren en van de vertegenwoordigde aandelen in gemene delen. Dit alles behoudens de gevallen, waarbij een ander quorum is vereist.

ARTIKEL 21. - MEERDERHEID.

De beraadslagingen geschieden bij eenvoudige meerderheid van stemmen van de tegenwoordigde of vertegenwoordigde eigenaren, behalve wanneer een grote meerderheid of zelfs algemeenschap van stemmen vereist is door het tegenwoordig statuut of door het reglement van inwendige orde.

Wanneer het zaken betreft, die alleen en uitsluitend het kompleks van de autostaanplaatsen aanbelangen, zullen alleen de eigenaren van dit kompleks aan de stemming deelnemen. Dezelfde regel geldt voor het appartementsgebouw.

Er wordt er aan herinnerd dat de volstrekte éénparigheid vereist is voor een nieuwe vaststelling van de rechten van elke eigenaar in de gemene zaken.

Wanneer éénparigheid vereist is, dan wordt hiermede bedoeld niet alleen de instemming van al de leden, die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van al de medeëigenaars, waarbij de ontbrekende aanzien worden als tegen het voorstel gekant.

De besluiten aangaande het gebruik van de gemeenschappelijke zaken vereisen slechts de meerderheid van stemmen.

Voor deze aangaande de bouw, de verandering of wijziging van de ruwbouw of van de gemene zaken of aan deze die het uitzicht, de aanleg of de schikking van de gevels of van de toegangen aanbelangen, is een meerderheid van drie/vierden vereist.

ARTIKEL 22. - STEMMING.

De medeëigenaren zullen over zoveel stemmen beschikken als zij aandelen hebben in onverdeeldheid. De stemming gebeurt geheim, indien één van de medeëigenaren het vraagt.

ARTIKEL 23. - REKENINGEN.

De rekeningen van het door de zaakvoerder gevoerd beheer worden aan de goedkeuring van de algemene vergadering onderworpen.

Tien dagen voor de algemene vergadering dient de zaakvoerder zijn rekeningen mede te delen aan de medeëigenaren. De voorzitter en de bijzitters dienen deze rekeningen en de bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen doen.

De zaakvoerder zal minstens éénmaal per jaar aan de medeëigenaren hun private afrekeningen sturen. De medeëigenaren zullen de leden van het bureau en de zaakvoerder opmerkzaam maken op de missingen, die zij menen vast te kunnen stellen in de rekeningen.

ARTIKEL 24. - PROCES-VERBAAL.

De beraadslagingen van de algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal, die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend worden door de voorzitter, de bijzitters en de secretaris. Ieder medeëigenaar mag het register raadplegen en er afschrift van nemen, zonder verplaatsing. Hetzelfde geldt voor de andere archieven welke betrekking hebben op het beheer van het eigendom.

Afdeling III. - Verdeling van de gemeenschappelijke lasten en ontvangsten.

ARTIKEL 25. - BIJDRAGEN.

De gemeenschappelijke kosten en uitgaven worden verdeeld onder de medeëigenaren naar verhouding van hun respektieve-

lijke aandelen in de gemene delen of in de bijzondere gemeenschappen, naar gelang het geval.

ARTIKEL 26. - SOORTEN VAN WERKEN.

De herstellingen en werken zullen verdeeld worden in drie kategoriën : onderhouds- en dringende herstellingen; noodzakelijk maar niet dringende herstellingen; niet noodzakelijk werk en herstellingen.

ARTIKEL 27. - DRINGENDE HERSTELLINGEN.

Voor de onderhoudsherstellingen en voor de hoogdringende herstellingen, zoals gesprongen water- of gasleidingen, buiten buizen, goten, enz., zal de zaakvoerder volmacht hebben om ze te doen uitvoeren zonder toelating daartoe te vragen, daar ten andere deze werken voor al de medeëigenaren een gemeen belang opleveren en de eigenaren zullen ze nooit mogen hinderen.

ARTIKEL 28. - NIET DRINGENDE NOODZAKELIJKE HERSTELLINGSWERKEN.

Noodzakelijk maar niet dringende herstellingen zullen moeten worden aangevraagd door de medeëigenaren, die tesamen minstens één/vierde van de gemene delen bezitten. Tot deze herstellingen zal worden beslist door de daartoe bijeengeroepen algemene vergadering, beslissend bij eenvoudige meerderheid van de aanwezige stemmen.

ARTIKEL 29. - NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN.

Herstellingen en werken, die niet noodzakelijk zijn maar die welkdanige gerieflijkheid of verbeteringen aanbrengen, zullen moeten worden aangevraagd door de medeëigenaren, die tesamen ten minste één/vierde van de gemene delen bezitten, en voorgelegd worden aan een buitengewone algemene vergadering, bijeengeroepen door de zaakvoerder. Deze algemene vergadering zal beslissen met een meerderheid van drie/vierden van de aanwezige leden.

ARTIKEL 30. - TOEGANG TOT DE PRIVATE DELEN.

De eigenaren zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor het herstellen of kuisen der gemene delen. Behalve wanneer het gaat om dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen worden geëist tussen één juli en één oktober.

Ingeval van scheur, barst of ander voorval in een bijzondere installatie, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw, zal de toegang tot een vertrek, dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de zaakvoerder, vergezeld door de voorzitter van de vergadering van de eigenaars, die alle maatregelen zullen nemen, die zij nuttig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te waarborgen tegen alle misbruiken, waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De medeëigenaren zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemene zaken moeten dragen, waartoe, met inachtname van voormelde regelen, zal besloten zijn.

Indien de eigenaar of de bewoner van de kantoorruimte of appartement of studio voor meerdere dagen of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van de kantoorruimte of het appartement of de studio te geven aan een in Tienen wonende persoon en de zaakvoerder hiervan te verwittigen.

ARTIKEL 31. - BELASTINGEN.

De belastingen, welke op het eigendom zullen worden gevestigd, zullen door de medeëigenaren gedragen worden in evenredigheid met het aantal kwotiteiten dat zij in de gemene delen bezitten, tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling van zou doen.

ARTIKEL 32. - VERDELING VAN DE LASTEN.

De verantwoordelijkheid, verbonden aan het eigendom (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten van het eigendom, worden verdeeld volgens de formule van medeëigendom, voor zover het natuurlijke gemeenschappelijke zaken betreft en onverminderd het verhaal dat de medeëigenaren zouden kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of medeëigenaar.

ARTIKEL 33. - VERHOGING VAN DE LASTEN.

In geval een eigenaar de gemene uitgaven voor eigen gebruik zou vermeerderen, zou hij alleen de last van deze vermeerdering moeten dragen.

ARTIKEL 34. - ONTVANGSTEN.

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening, uit hoofde van gemene delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding met zijn aandeel in de gemene delen.

Afdeling IV. - Verzekering en Heropbouw.

ARTIKEL 35. - VERANTWOORDELIJKHEID.

De verantwoordelijkheid van het gebouw tegenover één van de medeëigenaren of tegenover derden, of ook tegenover geburen zal, in geval van vervolgingen tot schadevergoeding en ten opzichte van de risico's, aangerekend zijn aan de medeëigenaren naar verhouding van het getal aandelen in gemene delen, die hun toebehoren. Toch zal de verantwoordelijkheid van deze risico's ten laste blijven van degene van de bewoners, die een persoonlijke hem toerekenbare fout zou hebben.

ARTIKEL 36. - VERZEKERING.

De verzekering, zowel van de privatieve delen - ter uitzondering van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de medeëigenaren, en zulks voor de verzekering tegen waterschade, glasbraak, brand, bliksem, ontploffingen, schade veroorzaakt door de electriciteit en tegen het vallen van vliegtuigen,

tegen eventueel verhaal van één der bewoners tegen de anderen en ook tegen het verhaal van één van de huurders en van de geburen, tegen het verlies van huurgeld en dat alles tot beloop van een door de algemene vergadering vast te stellen som, bij een door haar aan duiden maatschappij.

Voor de eerste maal zullen de verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer of de door hem aangestelde derde voor al de medeëigenaren, voor een duurtijd van tien jaar, vanaf het ogenblik dat de medeëigenaren eigenaar worden of bij het ingebruiknemen. De premie wordt vanaf die datum door de medeëigenaren betaald, ieder volgens zijn aandeel in de bouw.

Bij deze geven alle medeëigenaren volmacht aan gezegde vereniging om deze polissen af te sluiten en te ondertekenen.

Nochtans, indien versieringen met artistiek karakter door de eigenaren worden aangebracht aan hun eigendom, moeten zij die op eigen kosten verzekeren.

Aldus zullen de medeëigenaren gehouden zijn bij aankoop van hun onverdeelde rechten en privatieve delen de hiervoor bedongen brandpolissen over te nemen.

ARTIKEL 37 - BETALING.

De zaakvoerder zal de premiën betalen als gewone lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot de medeëigendom van het appartementsgebouw.

De medeëigenaren zijn er toe gehouden de medewerking te verlenen, die zou kunnen worden gevraagd tot het sluiten van de verzekeringen en de nodige akten te tekenen.

De zaakvoerder zal geldig in plaats van de eigenaars de polissen mogen tekenen.

ARTIKEL 38 - AFSCHRIFTEN VAN DE POLISSEN.

Ieder medeëigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

ARTIKEL 39 - BIJPREMIES.

Indien wegens het beroep dat wordt uitgeoefend door één van de medeëigenaren of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één van de medeëigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

ARTIKEL 40 - OPSTRIJKEN VAN DE VERGOEDINGEN.

Ingeval van ramp zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd door de zaakvoerder ontvangen worden in tegenwoordigheid van één van de medeëigenaren, door de algemene vergadering aangeduid, met last ze in een bank of elders in bewaring te geven, onder de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering

Er zal echter noodzakelijkerwijze dienen rekening te worden gehouden met de rechten, welke door de wet worden toegekend aan de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers en de onderhavige clausule zal hun nooit nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal dus dienen gevraagd te worden.

ARTIKEL 41. - AANWENDING VAN DE VERGOEDING.

Deze vergoedingen zullen gebruikt worden als volgt :

a) Indien de ramp gedeeltelijk is, zal de zaakvoerder de door hem ontvangen vergoeding gebruiken tot herstel van de beschadigde delen.

Is de vergoeding groter dan de kosten van het herstel, zo blijft het overschot verworven aan de medeëigenaren, in verhouding van ieders aandeel in de gemene zaken.

Is de vergoeding ontoereikend voor een volledig herstel, zal het tekort worden geïnd door de zaakvoerder van de medeëigenaren, zoals in de gemene lasten.

b) Bij vernieling van het hele appartementsgebouw zal de vergoeding worden gebruikt aan het heropbouwen, tenzij een algemene vergadering van de medeëigenaren er anders over beschikt.

In dat geval zal de algemene vergadering moeten samengesteld zijn uit de medeëigenaren, die de drie/vierden van de rechten bezitten of vertegenwoordigen en uit ten minste drie/vierden (in getal) van de eigenaren, en de beraadslagingen zullen slechts geldig zijn wanneer zij genomen worden met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Ingeval de vergoeding onvoldoende is om de heropbouw te betalen, zal het tekort ten laste vallen van de eigenaren in verhouding van de rechten van de medeëigendom van elkeen, dit tekort is eisbaar binnen de drie maand te rekenen van de algemene vergadering, die dat tekort zal vastgesteld hebben; de wettelijke interesten zullen van rechtswege lopen bij gebrek van storting binnen gezegde termijn. In geval de algemene vergadering tot het heroprichten van het gebouw zou besluiten, zullen de eigenaars, die geen deelname hadden aan de stemming of die tegen het heroprichten zouden gestemd hebben, er aan gehouden zijn, indien de andere eigenaars hun binnen de maand van het besluit van de algemene vergadering daartoe een aanvraag richten aan deze eigenaars of aan de eigenaars, die de aanvraag zouden richten (zo allen die rechten niet wensen te verkrijgen), al hun rechten in het gebouw af te staan, in welk geval de ascendenten hun rechten zouden blijven behouden op hun deel in de vergoeding.

De overdrachtprijs zal, behoudens akkoord onder partijen, bepaald worden door twee deskundigen, benoemd door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het gebouw in een bevelschrift ten verzoeken van de meest gereede partijen en met recht voor de deskundigen zich een derde deskundige bij te voegen om te beslissen; wordt er geen akkoord bereikt over de keus van de derde deskundige dan zal deze op dezelfde wijze worden benoemd. De prijs zal worden betaald voor één/derde kontant en voor het overige per derde ieder jaar met wettelijke interest, betaalbaar samen met elk gedeelte van de hoofdsom.

Indien het gebouw niet wordt heropgericht, zal de verzekeringsvergoeding, evenals de prijs van de grond en van de verbrande gebouwen, verdeeld worden in verhouding tot het recht van medeëigendom van elke eigenaar op de gronden en de gemene zaken, over het algemeen zoals hoger bepaald; zijnde wel te verstaan dat in zulk geval de gedwongen onverdeeldeheid voorzien in deze akte ophoudt van toepassing te zijn.

ARTIKEL 42. - BIJKOMENDE VERZEKERING.

De eigenaars, die - in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid - zouden van oordeel zijn dat het verzekerd bedrag onvoldoende is, mogen steeds voor eigen rekening en op eigen kosten een bijkomende verzekering aangaan. Anderzijds zullen zij alleen kunnen genieten van de voordelen van deze verzekering.

ARTIKEL 43. - VERZEKERING TEGEN ONGEVALLLEN.

Een verzekering zal ook door de zorgen van de zaakvoerder worden aangegaan voor al de medeëigenaars tegen de ongevallen, die zich kunnen voordoen tengevolge van het gebruik van de liften, dat het slachtoffer ja dan neen een bewoner zij van het gebouw.

Het bedrag van deze verzekering zal door de algemene vergadering worden vastgesteld. De premieën zullen worden betaald door de zaakvoerder aan wie ze zullen worden terugbetaald in verhouding tot ieders aandeel in de bijzondere gemeenschap

HOOFDSTUK III. - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 44. - BEHEERBOEK.

Er wordt tussen al de medeëigenaars een reglement van inwendige orde, verplichtend voor hen en hun rechthebbenden, vastgesteld, welk reglement niet zal mogen worden veranderd, tenzij door de algemene vergadering, die beslist met een meerderheid van twee/derden van de stemmen, tenzij een grotere meerderheid voorzien wordt in deze.

De veranderingen moeten op hun datum in de notulen van de algemene vergadering worden opgenomen en bovendien ingelast in een speciaal boek, genaamd "beheerboek", gehouden door de zaakvoerder en dat in ééNZelfde tekst het reglement en de veranderingen zal bevatten.

ARTIKEL 45. -

Daar het reglement verplichtend is voor al de tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars, zal de medeëigenaar, die zijn deel vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van het beheerboek en hem uitnodigen er kennis van te nemen. De eigendomsoverdragende of eigendomsverklarende kontrakten zullen melding maken van de basisakte en beheerboek.

Afdeling I. - Onderhoud.

ARTIKEL 46. -

Het schilderwerk aan de gevels, zowel voorgevels als achtergevels, inbegrepen de ramen en de leuning, zullen moeten worden uitgevoerd op de tijdstippen vastgesteld in een door algemene vergadering opgemaakt plan, onder toezicht van de zaakvoerder. De kosten van onderhoudswerken van de ramen zullen worden verdeeld in verhouding van de ramen, verbonden aan elke kantoorruimte of appartement of studio.

Wat de andere werken betreft, in verband met de eigen delen waarvan het onderhoud, het uitzicht, de aanleg of de schikking van het gebouw aanbelangen, zullen zij moeten worden uitgevoerd door iedere eigenaar op tijd en stond, opdat het gebouw zijn verzorgd en goed onderhouden uitzicht zou bewaren; zij zullen zonder verwijl moeten worden uitgevoerd op de algemene vergadering daartoe besluit.

De eigenaars zullen de schoorstenen, afhankelijk van de lokalen die zij betrekken, telkens moeten vegen als het nodig is en in alle geval ten minste éénmaal 's jaars. Zij zullen het bewijs daarvan aan de zaakvoerder moeten leveren.

Afdeling II. - Uitzicht - Inwendige Orde.

ARTIKEL 47. -

Behoudens de uitzonderingen, voorzien in artikel 55 hierna, zullen de medeëigenaren of bewoners aan de vensters of gevels geen uithangborden, reclamen, schapraaien, linnengoed of andere voorwerpen mogen plaatsen.

Zij zullen moeten zorgen dat men geen water laat vallen dat op de onderste verdiepingen zou kunnen spatten.

Op de terrassen zal men geen linnen mogen te drogen zetten.

ARTIKEL 48. -

De bewoners zullen geen hout mogen zagen, klieven of breken in het gebouw.

ARTIKEL 49. -

De gemene delen, namelijk de inkom en traphallen, de trappen, de doorgangen en de doorrit zullen steeds moeten vrij gehouden worden. Bijgevolg zal er nooit iets mogen opgehangen of neergelegd worden dat de vrije doorgang zou verhinderen.

Het kloppen van tapijten is volstrekt verboden.

Op de trappen, in de doorgangen en op de trapportalen zal geen enkel huishoudelijk werk, zoals borstelen van tapijten, van beddegoed, van klederen of van meubelen, blinken van schoenen, enzovoorts, mogen gebeuren.

De tapijten zullen slechts mogen worden geklopt in de plaatsen vastgesteld door de algemene vergadering.

ARTIKEL 50. - GASLEIDINGEN.

Het is verboden in het gebouw gasleidingen in rubber te gebruiken, alsmede in gelijk welke andere stof welke kan openrijten onder gasdruk.

ARTIKEL 51. - DIEREN.

Als dieren mogen de eigenaars of huurders slechts honden, katten en vogels houden. Indien één dezer dieren door lawaai, geur of om welke reden ook, de goede orde of de rust in het eigendom zou storen, dan mag de algemene vergadering bij gewone meerderheid de verwijdering van dat dier bevelen.

Afdeling III. - Moraliteit - Inwendige orde.

ARTIKEL 52. - GEBRUIK.

De medeëigenaars, hun huurders of andere rechthebbenden zullen altijd het gebouw als burgerswoningen deftig moeten betrekken en er als goede huisvaders van genieten; zij zullen er voor zorgen dat de zedelijkheid en de rust van het gebouw geen enkel ogenblik zou worden gestoord, noch door hun schuld, noch door deze van personen van hun familie, noch door mensen in hun dienst, noch, in voorkomend geval, door hun huurders of bezoekers.

Ieder overdreven lawaai dient vermeden.

Het gebruik van een radiopost en T.V.-toestel en het bespelen van muziekinstrumenten zijn toegelaten, maar in elk geval dient vermeden te worden dat daardoor de andere eigenaars op gelijk welk uur van de dag of de nacht zouden worden gestoord.

Het gebruik van elektrische apparaten is toegelaten, doch indien zij parasieten veroorzaken dan dienen zij voorzien te worden van een speciaal toestel hetwelk deze parasieten zal wegnemen of dermate verminderen dat een degelijk radio-luistergenot of T.V.-kijkgenot mogelijk is.

Er mogen geen elektrische motoren worden geïnstalleerd in de building, met uitzondering van deze welke noodzakelijk zijn voor de uitoefening van een beroep, toegestaan in de hierna vermelde voorwaarden en deze welke de huishoudelijke toestellen doen functionneren. Al deze motoren dienen in ieder geval voorzien te worden van een afdoend antiparasietapparaat.

Ieder appartement en studio mag slechts worden betrokken door één enkele familie.

ARTIKEL 53. - HUURDERS.

De huurkontrakten, die door de eigenaars worden toegestaan, zullen de verklaringen van de huurders moeten inhouden dat zij al de voorwaarden van zedelijkheid en andere, die vereist zijn, verenigen en dat zij zich onderwerpen aan de verplichtingen het gebouw als burgerswoning en welvoeglijk te betrekken, overeenkomstig het algemeen reglement van medeëigendom, waarvan zij zullen erkennen kennis te hebben ge-

nomen en dat zij zich zullen verplichten na te leven op straf van ontbinding van hun huurkontrakten, na regelmatige vaststelling van de feiten, die hun worden verweten.

ARTIKEL 54. - OPENBARE LASTEN

De medeëigenaren en hun rechthebbenden zullen moeten voldoen aan de stad-politie-en wegenislasten en zich gedragen naar de bewoningsvoorwaarden in wel bewoonde huizen.

Afdeling IV. - Bestemming van de Lokalen.

ARTIKEL 55. -

De kantoorruimte, appartementen en studio zijn bestemd voor residentiële bewoning; het is toegelaten er een vrij beroep in uit te oefenen. De geneesheren zullen hun beroep slechts mogen uitoefenen voor zover zij geen specialisten in besmettelijke of venerische ziekten zijn. De uitoefening van een vrij beroep mag niet schaden aan de algemene rust of gezondheid van het eigendom. Indien de uitoefening van een vrij beroep zou meebrengen dat vele bezoekers de liften zouden gebruiken, dan zal de titularis van het vrij beroep zich dienen te verstaan met het beheer over het vaststellen van een door hem te betalen forfaitair bedrag aan de gemeenschap voor dit intensief gebruik.

Indien aan het gelijkvloers een andere bestemming zou worden gegeven dan deze hierboven voorzien, dan dient zulks toegelaten te worden mits voorafgaandelijk akkoord van de algemene vergadering van de eigenaars van de appartementen, beslissend met een meerderheid van de drie/vierden van de stemmen.

Elke instelling die door het geluid, de geur of ander de overige bewoners mocht storen, zal kunnen worden verboden door de algemene vergadering, daartoe beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen. De uitgedrevene zal geen schadevergoeding kunnen eisen te welke titel ook.

Het is de eigenaars of huurders verboden publiciteitsteksten, schilden of voorwerpen aan te brengen aan de vensters of terrassen, noch in gangen en portalen, in de hal en op de trappen.

Plakbrieven "Kantoorruimte, appartementen en studio te huur en/of te koop" mogen aan de vensters worden aangeplakt.

Op de gevel en op de deur welk de kantoorruimte, ieder appartement, iedere berging en studio afsluit mag een plaat worden aangebracht - model en afmetingen te bepalen door de algemene vergadering - vermeldend de naam, beroep, nummer van de kantoorruimte, het appartement, de berging en de studio en de dagen en uren voorzien voor consultatie.

De kantoorruimte, ieder appartement en studio zal beschikken over een brievenbus; op deze mag een plaatje worden aangebracht, vermeldend naam en beroep van de titularis en het

nummer van de door hem betrokken kantoorruimte of appartement of studio.

ARTIKEL 56. - ONGEZONDE BEWAARPLAATS.

In de building mag geen enkel bewaarplaats worden aangelegd van gevaarlijke- ontvlambare- ongezonde of hinderlijke waren of voorraden.

Afdeling V. - Verwarming.

ARTIKEL 57. -

Deze gebeurt individueel per kantoorruimte of appartement of berging of studio en zijn deel voor de private delen.

Afdeling VI. - Beheer.

ARTIKEL 58. - BEHEERRAAD.

Er bestaat een raad van beheer, samengesteld uit de voorzitter en twee bijzitters van de algemene vergadering.

De zaakvoerder heeft het recht de vergadering ervan bij te wonen doch hij heeft er slechts een raadgevende stem.

De raad van beheer houdt toezicht op het beheer van de zaakvoerder, ziet zijn rekeningen na en brengt verslag uit bij de algemene vergadering.

De raad van beheer beslist bij éénparigheid van stemmen; hij is in getal wanneer twee leden aanwezig zijn.

Proces-verbaal getekend door de aanwezige leden wordt bij iedere beslissing opgemaakt.

ARTIKEL 59. - ZAAKVOERDER.

Een zaakvoerder zal worden gelast met het algemeen toezicht op het gebouw, zoals is gezegd in dit statuut.

Deze zaakvoerder zal worden gekozen door de algemene vergadering, ofwel onder de medeëigenaars, ofwel buiten deze.

Indien de zaakvoerder één van de medeëigenaars is en niet bezoldigd, zal hij zich als secretaris mogen toevoegen voor het boekhouden. De wedden van de zaakvoerder of van zijn secretaris, die door de algemene vergadering worden vastgesteld, zijn gemene lasten.

De bouwheer zelf of een derde door hem aan te duiden zal gedurende twaalf maanden volgend op de datum van de eerste ingebruikneming van het eerst bewoonde appartement of tot aan de eerstvolgende vergadering het gebouw zelf beheren en hiervoor een derde aanduiden. De kosten hiervan zijn te dragen door de gemeenschap.

Daarna zal het beheer waargenomen worden door de syndicus aan te duiden door de algemene vergadering en dit gedurende een periode van vier jaar.

ARTIKEL 60 - TAAK VAN DE ZAAKVOERDER.

De zaakvoerder zal gelast zijn met het waken op het goed onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het kompleks en van de voorwerpen, die zijn bestemd tot gemeen gebruik of

gemene diensten en namelijk met het uitvoeren van de dringende herstellingswerken of van deze, die door de algemene vergadering van de medeëigenaren en eventueel door de raad van beheer worden bevolen, met het verdelen onder de medeëigenaars van het beloop van de uitgaven in de evenredigheid, die door tegenwoordig reglement is bepaald, met het centraliseren van de geldsommen, eventueel met het vervolgen van de inning ervan door de bevoegde rechtbanken en met het storten van deze geldsommen aan wie het behoort.

De zaakvoerder onderzoekt de betwistingen met derden en met de openbare besturen aangaande de gemene delen van het gebouw. Hij maakt er verslag over aan al de leden van de algemene vergadering, die besluit om maatregelen te nemen over de verdediging van de gemene belangen. In dringende gevallen zullen deze maatregelen door de zaakvoerder zelf worden genomen onder last er zohast mogelijk rekenschap van te geven.

De zaakvoerder stuurt jaarlijks de private rekening aan iedere eigenaar, die hem zijn deel in de uitgaven terugbetaalt.

Voor het voeren van het financieel beheer van het gebouw, zal de syndicus een afzonderlijke bankrekening openen bij de financiële instelling van zijn keuze.

Deze rekening is bestemd om alle kosten, lasten en uitgaven te betalen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, en om alle inkomsten te innen. Alle geldverhandelingen zullen uitsluitend via deze rekening gebeuren.

Bij de aanvang van het financieel beheer van het gebouw, zal de syndicus een globale begroting opmaken van de te verwachten kosten en opbrengsten over een geheel boekjaar. Dat boekjaar valt niet noodzakelijkerwijze samen met een kalenderjaar.

Tot dekking van de lopende uitgaven zal iedere eigenaar van een privaat pand een permanente provisie dienen te betalen op de residentie-rekening, in verhouding tot zijn aantal aandelen in de gemeenschap. Deze provisie dient de kosten te dekken van een vooraf bepaalde periode, rekening houdend met de hoogste betaalpieken, en de termijn nodig voor het opmaken van de afrekeningen en het incasseren van de aldus verschuldigde door de medeëigenaars verschuldigde bedragen.

Ingeval van verkoop van een privaat element zal de provisie terugbetaald worden, onder aftrek van de schuldig gebleven kosten én de eindafrekening. In zulkdanig geval zal aan de syndicus kwijting gegeven worden.

Het is een eigenaar verboden zijn rechten op de provisie aan de nieuwe eigenaar over te dragen. Dergelijke overdracht zal in geen geval tegenstelbaar zijn aan de syndicus, wiens toestemming voor een dergelijke overdracht voorafgaandelijk en schriftelijk dient bekomen te worden.

De betaling van de gemeenschappelijke kosten door de eigenaar van een pand mag in geen geval door middel van deze provisie gebeuren.

Het globale bedrag van de permanente provisie kan door de syndicus aangepast worden aan de evolutie van de kosten.

In geval van uitzonderlijke uitgaven inzonderheid voor de uitvoering van omvangrijke werkzaamheden, kan de syndicus een tijdelijke provisie opvragen, waarvan hij het bedrag in overeenstemming daarmee vaststelt.

Vanaf de eerste statutaire algemene vergadering wordt een "reservefonds" opgericht.

Dit reservefonds wordt samengesteld uit de samengevoegde forfaitaire bedragen, die aan de gehele gemeenschap worden in rekening gebracht via de gebruikelijke afrekeningen van de gemeenschappelijke kosten.

Deze fondsen worden gedeponneerd op een deposito- of andere spaarrekening, en kunnen enkel worden aangewend voor belangrijke investeringsuitgaven, na beslissing van de algemene vergadering.

De hooggroothed van het fonds wordt afgeleid uit een afschrijvingstabel van de gemeenschappelijke installatie en de te verwachten grote werken in de toekomst.

Afdeling VII. - Onderhoudspersoneel.

ARTIKEL 61. -

De zaakvoerder benoemt en ontslaat het onderhoudspersoneel, houdt toezicht, stelt het salaris vast evenals de voordelen in natura.

De algemene vergadering kan eveneens het onderhoudspersoneel ontslaan bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 62. -

De dienst van het onderhoudspersoneel zal alles betreffen wat gebruikelijk geschiedt in deftige woonappartementen; zo zal het ondermeer :

1) de stoepen en gemene delen volkomen net en zuiver houden;
2) alle huisvuil verwijderen; 3) in het algemeen alles doen wat de zaakvoerder hem voor de algemene dienst van het gebouw oplegt.

Afdeling VIII. - Gemene Lasten.

ARTIKEL 63 -

Zoals de lasten van onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke delen, waarvan sprake in het zakelijk statuut, zullen ook de lasten voortspruitende uit de gemene behoeften door de eigenaars worden gedragen in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen of de bijzondere gemeenschappen naargelang het geval.

Deze beschikking kan slechts worden gewijzigd bij beslissing van de algemene vergadering genomen met éénparigheid van stemmen, zoals uiteengezet in artikel 22.

De bureelkosten alsmede het loon van de zaakvoerder zijn te verdelen over gans het kompleks in verhouding met ieder aandeel in de algemene gemene delen.

De kosten, die uitsluitend worden gedaan voor een deel van het kompleks (bijvoorbeeld de autostaanplaatsen) zullen alleen en uitsluitend worden gedragen door dat deel van het kompleks.

De gemene lasten van het appartementsgebouw omvatten onder meer : 1) het electriciteits- en waterverbruik voor de gemene delen van het gebouw; 2) aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van de eventuele gemeenschappelijke meubilering, vuilnisbakken, kuismateriaal voor onderhoud en kuisen van de gemeenschappelijke delen van het gebouw; 3) loon van onderhoudspersoneel; 4) loon van de zaakvoerder; 5) verzekering van het kompleks.

ARTIKEL 64. -

Het individueel verbruik van water, gas, electriciteit en alle kosten, die met deze diensten verband houden, worden gedragen en betaald door iedere eigenaar.

De huur van gebeurlijk centrale kontrolemeters, alsmede het eventueel meerverbruik ten overstaan van de private meters zijn gemene lasten.

Afdeling IX. - Algemene Bepalingen.

ARTIKEL 65. - OVERTREDINGEN.

Wanneer een eigenaar in gebreke blijft ten overstaan van één der hem in dit reglement opgelegde verplichtingen, dan dient de zaakvoerder hem bij aangetekend schrijven aan te manen zich onmiddellijk of tegen een bepaalde datum in orde te stellen.

Indien de eigenaar in kwestie geen gevolg geeft aan die aanmaning, dan zal de zaakvoerder hem een burgerlijke boete kunnen opleggen van driehonderd frank per overtreding, aangepast aan de index van de kleinhandelsprijzen, welke zal ten goede komen aan de kas van de gemeenschappelijke uitgaven, dit onverminderd het recht tegen de betrokkenen vervolgingen in te spannen of van hem schadevergoeding te eisen.

ARTIKEL 66. - BETALING PROVISIE.

Wanneer een eigenaar de door de algemene vergadering bepaalde provisie voor gemene lasten niet tijdig stort aan de zaakvoerder, dan dient hij eveneens een boete van driehonderd frank, aangepast aan de index van de kleinhandelsprijzen, te betalen aan de kas van de gemeenschappelijke uitgaven.

Daarenboven zal de in gebreke blijvende eigenaar op de door hem verschuldigde bedragen de wettelijke intresten betalen.

Indien een eigenaar weigert zijn deel in de provisie of in de gemeenschappelijke uitgaven te betalen of met de betaling ervan onaanvaardbaar lang wacht, dan zal de zaakvoerder met het akkoord van de raad van beheer hem voor de rechtbank mogen dagvaarden, namens al de medeëigenaars. Met het oog hierop geven de medeëigenaars hem bij deze uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht zolang hij in functie is.

Indien het appartement of ander lokaal van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is, dan mag de zaakvoerder tot beloop van het verschuldigd bedrag de huren optrekken en kan hij desbetreffend geldige kwijting geven. In dit geval wordt bij deze een kontraktuele en onherroepelijke overdracht van de huurbedragen aan de syndicus of zaakvoerder gegeven door ieder van de medeëigenaars.

Gedurende het in gebreke blijven dienen de overige eigenaars het ontbrekend bedrag tijdelijk voor te schieten, ieder volgens zijn aandeel kwotiteiten in de gemene delen.

Bij gebrek aan betaling of aanzuivering binnen de veertien dagen na gezonden bericht, zal de zaakvoerder, in verstandhouding met de raad van beheer, de toevoer van electriciteit, gas en water, de betrokken kantoorruimte en appartement bedienende, mogen afsnijden. Deze bepaling is hoofdzakelijk en ten strengste op te vatten.

HOOFDSTUK IV. - ALGEMENE SCHIKKINGEN.

ARTIKEL 67 -

Al de moeilijkheden onder de eigenaars of tussen de eigenaars en de zaakvoerder, voortvloeiend uit de interpretatie of de toepassing van het algemeen reglement van medeëigendom zullen worden voorgelegd aan de algemene vergadering, die zetelen zal in verzoening.

Komt er akkoord tot stand, zo zal er proces-verbaal van worden opgesteld.

Blijft de onenigheid bestaan, dan zal het geschil aan de bevoegde rechtbank worden onderworpen.

ARTIKEL 68 -

Derden-belanghebbenden welke wensen kennis te nemen van de tekst van het algemeen reglement van medeëigendom zullen deze kunnen ontvangen mits betaling van en door de algemene vergadering vast te stellen vergoeding.

ARTIKEL 69. -

Het algemeen reglement van medeëigendom is verplichtend voor alle huidige en toekomstige medeëigenaars, alsmede voor al degenen, welke in de toekomst welkdanig recht zullen hebben op het eigendom of op een gedeelte ervan.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel gans dienen te worden overgeschreven in alle akten van overdracht of verkla-

ring van eigendom of genot, ofwel zullen deze akten de vermelding dienen te bevatten dat de belanghebbenden het reglement voldoende kennen en trouwens van rechtswege gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen welke er kunnen of zullen uit voortvloeien.

ARTIKEL 70. -

In iedere akte, overeenkomst of kontrakt, betrekking hebbende op een gedeelte van het eigendom, zullen de partijen keuze van woonplaats dienen te doen binnen het arrondissement Leuven, bij gebreke waarvan deze keuze van rechtswege zal gedaan in het gebouw zelf.

Getekend "ne varietur" door de komparanten en Ons, Notaris, om gehecht te blijven aan akte heden verleden voor de ondergetekende Notaris Marc HONOREZ, te Tienen verblijvende.

Meliss

08 JAN. 1992

Geboekt te Tienen II
blad - verzending Boek 60 bl. 97 vak 16
creativiteit *Overeenkomst* *gift* *hand*
Ondertogen De ontvanger

[Signature]
HENDRICKX L.

