

HOOFDSTUK 2: REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM

AFDELING 1: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN AANGAANDE PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN

ONDERAFDELING 1: PRIVATIEVE ZAKEN

Artikel 8: Principe

De eigenaars beschikken en genieten van hun respectievelijke loten binnen de perken bepaald in het tegenwoordig reglement en door de Wet.

Artikel 9: Privatieve elementen aangaande de mede-eigendom

Het is de eigenaars verboden de privatieve elementen zichtbaar van op de openbare weg te wijzigen, evenals de gemene delen binnen het gebouw. Hetzelfde geldt voor de vensterramen, rolluiken, blinden, het glas der ramen, de buitendeuren.

Artikel 10: Werken aan de privatieve zaken

Indien er werken dienen uitgevoerd te worden binnen een lot of zijn privatieve bijhorigheden, die van aard zijn de stevigheid of het esthetisch uitzicht van de gemene zaak te wijzigen, is de eigenaar gehouden zijn medeëigenaar van het gebouw hiervan te verwittigen en hem de plannen van de voorgenomen werken voor te leggen.

De medeëigenaar mag eisen, dat de werken zullen uitgevoerd worden onder toezicht van een bouwkundige, waarvan de erelonen zullen betaald worden door de betrokken eigenaar.

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

De werken mogen niet begonnen worden dan na advies van de bouwkundige, bij gebreke daarvan, na het verloop van drie maanden na de mededeling der plannen aan de medeëigenaar.

Artikel 11: Wijze van bewoning

1. De bewoners voor de loten mogen aan hun vensters geen voorwerpen ten toonstellen die zouden kunnen schaden aan het uitzicht van het gebouw, zoals linnen, vogelkooien en keukengerief.

Er wordt nochtans uitzondering gemaakt voor plakATEN en aanplakbrieven die de verkoop of de verhuring van een lot aankondigen.

2. De bewoners moeten de plaatsen rustig en eerlijk bewonen zoals het een "goede huisvader" past.

Het gebruik van muziekinstrumenten, draadloze telefoons, radio en televisie, is toegelaten voor zoveel zij de andere bewoners van het gebouw niet storen.

De elektrische apparaten dienen voorzien te worden van een onstoringssysteem. Er mogen geen motors gebruikt worden dan deze nodig voor huishoudelijke apparaten of voor de uitoefening van een beroep en op voorwaarde dat alle voorzorgsmaatregelen genomen worden om rustverstoring te vermijden.

Artikel 12: Toegang tot de privatieve lokalen

De eigenaars moeten zonder vergoeding toegang verlenen tot hun lokalen aan de bouwkundigen, ondernemers en arbeiders voor de uitvoering der

herstellingswerken nodig aan de gemene zaken, en aan de private delen van de medeëigenaar; wel verstaan zijnde dat deze werken dienen uitgevoerd te worden met de gewenste spoed.

ONDERAFDELING 2: GEMENE ZAKEN

Artikel 13: Principe

De medeëigenaars mogen in geen geval raken aan de gemene zaken, uitgezonderd hetgeen bepaald wordt in onderhavig reglement.

Zij moeten de gemene zaken gebruiken gelijkvormig aan hun bestemming en in een mate verenigbaar met de rechten van de medebetrokkenen.

Artikel 14: Onderhouds - en herstellingswerken

1. Ingeval van betwisting tussen de eigenaars van de privatieve delen betreffende werken uit te voeren aan de gemene delen, zullen deze onderworpen worden aan het oordeel van de architect van het gebouw, of bij gebreke daaraan, aan een scheidsrechter benoemd door de Heer Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel.

De beslissing van de scheidsrechter is definitief en zonder verhaal.

2. Iedere eigenaar draagt, zonder vergoeding, de storingen die het gevolg zijn van herstellingen en werken aan de gemene zaken.

Artikel 15: Schade veroorzaakt door de medeëigenaar

De schade veroorzaakt aan de persoon of aan het goed van een medeëigenaar door een daad of door een aangestelde van de gemeenschap der medeëigenaars zal gedragen worden door ieder van hen, er inbegrepen het slachtoffer, en in de verhouding vastgesteld voor de verdeling der gemene delen.

AFDELING 2: GEMENE ZAKEN

ONDERAFDELING 1: LASTEN

Artikel 16: Opsomming der lasten

De gemene lasten bestaan in algemene regel uit de uitgave nodig voor het onderhoud en herstellingen der onverdeelde delen, de onkosten van verbruik der gemene installaties, vergoedingen verschuldigd door de gecreëerde medeëigendom indien deze in gebreke bleef, de verzekeringspremies der gemene zaken, de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars, de kosten van wederoprichting van het vernielde gebouw.

Artikel 17: Verdeling der lasten

De lasten der onverdeeldheid worden verdeeld onder de zevenenvijftig (57) medeëigenaars van het gebouw in verhouding van de quotiteiten van de medeëigendom, hetzij:

- tien/tienduizendsten (10/10.000sten) voor de bergkelder op de tweede ondergrondse verdieping en de bergruimte met voorraadkamer op de eerste ondergrondse verdieping,
- twintig/tienduizendsten (20/10.000sten) voor de zestien parkingplaatsen P. EEN tot en met P.ZESTIEN. op de eerste- en tweede ondergrondse verdieping,
- honderd vijfenzeventig/tienduizendsten (175/10.000sten) voor de flat nummer 214 op de eerste verdieping,

- honderd vijfnegentig/tienduizendsten (195/10.000sten) voor de flat nummer 292 op de negende verdieping,
- tweehonderd/tienduizendsten (200/10.000sten) voor de flats nummer 212, 222, 224, 232, 234, 242, 244, 252, 254, 262, 264, 272, 274, 282 en 284,
- tweehonderd en vijf/tienduizendsten (205/10.000sten) voor de flats nummer 293 en 294,
- tweehonderd veertig/tienduizendsten (240/10.000sten) voor de flats nummer 211, 221, 223, 231, 233, 241, 243, 251, 253, 261, 263, 271, 273, 281 en 283,
- tweehonderd vijfenzestig/tienduizendsten (265/10.000sten) voor de flat nummer 213,
- tweehonderd vijfenzeventig/tienduizendsten (275/10.000sten) voor de flat nummer 291,
- driehonderd zestig/tienduizendsten (360/10.000sten) voor het appartement nummer 2101,
- vijfhonderd/tienduizendsten (500/10.000sten) voor het appartement nummer 2102,
- achthonderd tachtig/tienduizendsten (880/10.000sten) voor de winkelruimte op het gelijkvloers,

De lasten der onverdeeldheid aangaande de bijzondere medeëigendom op de tweede- en eerste ondergrondse verdieping alsook de gelijkvloerse verdieping worden verdeeld zoals hiervoor gezegd onder de zestien medeëigenaars van de parkingplaatsen (16), ieder voor één/zestiende.

ONDERAFDELING 2: VERZEKERINGEN

Artikel 18: Privatieve en gemeenschappelijke verzekeringen

1. De verzekering zowel van de privatieve zaken als van de gemene delen, wordt onderschreven door de medeëigenaars van het gebouw bij een als betaalvermogene erkende maatschappij.

Deze verzekeringen slaan zowel op de zaken in onverdeeldheid als op de privatieve zaken. De verzekeringen dekken niet alleen de materiële schade veroorzaakt aan het gebouw, maar ook het genotsverlies, het verhaal der huurders of bewoners, het verhaal der burens en het wederzijds verhaal onder de medeëigenaars.

2. Het meubilair toehorende aan de medeëigenaars of de bewoners is niet begrepen in deze gemene verzekering. Hetzelfde geldt voor de versieringen uitgevoerd door de eigenaars of door hun bewoners aan hun privaat lot.

3. De burgerlijke verantwoordelijkheid van ieder der eigenaars of bewoners der loten wordt verzekerd door een polis gezamenlijk onderschreven door de medeëigenaars van het gebouw voor de schade veroorzaakt aan derden uit hoofde van het gebouw.

4. De verzekerde kapitalen worden bepaald door onderling akkoord of bij gebrek daaraan, door een door beide partijen aan te duiden architect. De eigenaars die van oordeel zijn dat deze kapitalen onvoldoende zijn, hebben het vermogen een bijvoeglijke verzekering voor hun rekening af te sluiten op voorwaarde er alleen de lasten van te dragen.

Zij zullen dan ook alleen recht hebben op de bijkomende vergoeding voortkomende van die bijvoeglijke verzekering en zij zullen er vrij over beschikken

5. Iedere bijpremie is ten laste van degene der medeëigenaars die er de oorzaak van is.

AFDELING 3: VERNIELING VAN HET GEBOUW DOOR ONGEVAL

Artikel 19: Principe

1. Ingeval van vernieling van het gebouw, zal dit in principe heropgebouwd worden, voor zoveel de schadevergoeding die wordt uitgekeerd door de verzekerende maatschappij volstaat om de kosten van heropbouw te dekken.

Indien de vergoeding onvoldoende zou zijn om tot de wederopbouw over te gaan en één der medeëigenaars het gebouw toch terug wenst op te trekken, dan kan hij de medeëigenaar die zich verzet, dwingen zijn paarten in het gebouw aan hem over te laten aan de waarde dat die paarten zullen hebben na het ongeval. Deze waarde te vermeerderen met de waarde van de grond, zullen vastgesteld worden en bij gebrek aan akkoord tussen de eigenaars van de privatieve delen zal er een schatter bij gemeen overleg of twee schatters aangeduid worden, ieder der partijen hebben het recht een deskundige aan te duiden om deze waarde te bepalen.

Ingeval van weigering of niet handelen van één der partijen zal de andere partij het recht hebben de aanduiding te vorderen van één of meerdere schatters aan de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel.

Ter uitzondering van de schattingskosten die ten laste vallen van ieder der partijen naar evenredigheid van de quotiteiten in de gemene delen, zullen de kosten van overname ten laste zijn van de overnemer en deze zal verplicht zijn, op het ogenblik van het ondertekenen der authentieke akte van overname, het bedrag van de alzo bepaalde waarde uit te betalen aan de overdrager. Deze laatste behoudt evenwel zijn recht in de door de verzekeringsmaatschappij uit te keren schadevergoeding.

De overnameakte zal moeten verleden worden en de overnameprijs betaald worden ten laatste binnen de drie maanden nadat het schattingsverslag bij aangetekend schrijven aan de partijen werd toegestuurd, de poststempel als aanvangsdatum te beschouwen.

Eens deze termijn verstreken is zonder betaling van de overnameprijs, zal de kandidaat-overnemer, vervallen zijn van zijn recht tot overname.

2. Ingeval van wederopbouw van het gebouw, zal, de vergoeding opgetrokken door de medeëigenaars, besteed worden aan de wederopbouw die zal geschieden volgens de oorspronkelijke plannen, tenzij een andere gemeenschappelijke beslissing van de medeëigenaars.

3. Indien de vergoeding onvoldoende zou zijn en de medeëigenaars bij gemeen akkoord, zouden beslissen tot herbouwen, zal het te kort dienen betaald te worden binnen de drie maanden na de beslissing van de medeëigenaars, dewelke zal betekend worden aan de andere partij door de meest gerede partij. Bij gebrek van betaling binnen de voorziene termijn, zullen de intresten aan de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken van rechtswege lopen en dit zonder inmorastelling.

De medeëigenaar die in gebreke blijft binnen de bepaalde termijn, zijn deel in de kosten van wederopbouw te storten is verplicht, binnen een nieuwe termijn van drie maanden zijn rechten in de eigendom af te staan aan zijn medeëigenaar onder de voorwaarden en op de wijze voorzien onder 1. hiervoor.

AFDELING 4: SLOT

Artikel 20: Zakelijk statuut en persoonlijke elementen

1. Al de beschikkingen van tegenwoordig reglement van medeëigendom moeten aanzien worden als zijnde wet tussen de partijen.

Zij worden opgelegd aan de medeëigenaars, aan hun erfgenamen en recht-hebbenden ten welke titel ook. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de hypothecaire overschrijving van onderhavige akte.

Het onderhavig reglement van het gebouw mag niet gewijzigd worden dan bij gemeen akkoord van al de medeëigenaars.

De wijzigingen worden slechts tegenstelbaar aan derden door overschrijving op het eerste hypotheekkantoor te Brussel.

2. Het onderhavig reglement mag aangevuld worden door een reglement van inwendige orde om het gemeenschappelijk leven in voorschreven gebouw te regelen.

Dit eventuele reglement van inwendige orde zal geen zakelijk statuut zijn, maar het kan niettemin opgelegd worden aan al de bewoners van het gebouw.

Artikel 21: Betwistingen

Al de betwistingen waartoe de uitvoering of de interpretatie der bepalingen van tegenwoordig reglement aanleiding kunnen geven en voor al hetgeen niet in voormeld reglement is voorzien, wordt er verwezen naar de wetten betreffende de zaak.

Tot uitvoering dezer doen de partijen keus van woonst ten kantoor van ondergetekende notaris.

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de comparanten op basis van de identiteitskaart en het trouwboekje.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Leuven ten kantoor.

Datum als voormeld.

Na toelichting van de akte en volledige voorlezing, hebben de comparanten samen met ons, notaris, ondertekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd acht bladen vier renvooien te Leuven, 2^{de} kantoor der Registratie op 16 september 2004, boek 1322 blad 09 vak 07. Ontvangen vijftientig euro. De Ontvanger (get.) DE CLERCQ G.

-----VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT-----

--