Copie basisakte 26/8/1991

Het jaar negentienhonderd éénennegentig.
Op zesentwintig augustus.
Voor mij, Meester Dirk SERESIA,, notaris met standplaats te Overpelt

IS VERSCHENEN

De Naamloze Vennootschap "DRIESEN" in 't kort "D.N.B.", met zetel te Overpelt, Stuifzandstraat 36, oorspronkelijk opgericht onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid bij akte verleden voor notaris Paul Eyben te Hamont op tien juni negentienhonderd zesenzeventig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twee juli daarna, onder nummer 2509-28, waarvan de statuten gewijzigd werden blijkens proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders, opgesteld door notaris Gilbert Seresia te Overpelt op vijftien april negentienhonderd zesen-tachtig en waarbij de vennootschap werd omgevormd tot een Naamloze vennoot-shap bij akte verleden voor ondergetekende notaris op negenentwintig maart negentienhonderd éénennegentig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgische Staatsblad van zestien april negentienhonderd éénennegentig, onder nummer 910416-291.
Ingeschreven in het handelsregister te Hasselt onder nummer 49.711.
BTW nummer 416.178.005.
Alhier vertegenwoordigd door twee bestuurders handelend ingevolge artikel 25 van de statuten :
-de Heer DRIESEN Pierre, bestuurder, wonende te Overpelt, Dommelweg 15;
-de Heer DRIESEN Robert, bestuurder, wonende te Houthalen-Helchteren, De Leemskuilen 14;
Hierna genoemd "DE BOUWHEER."
Welke komparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, mij notaris verklaard heeft hetgeen volgt :

EIGENDOMSVERKLARING

De komparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart volle eigenares te zijn van de hierna vermelde onroerende goederen :
1. GEMEENTE NEERPELT - eerste afdeling
Een perceel grond, volgens kadaster ter plaatse genaamd "Neerpelt het Dorp", sectie B nummer 871/R;
2. GEMEENTE NEERPELT - tweede afdeling
Twee woonhuizen bestemd tot afbraak op en met grond en alle verdere aanhorig-heden, gelegen aan de Stationsstraat 7 en 9, ter plaatse genaamd "DEN AKKER", ten kadaster bekend sectie C nummers 632/C, 628/N, 628/M, 628/K, 627/Z/2 en deel van nummer 627/X/2, 627/Y/2;
1. en 2. samen groot volgens meting vierenveertig aren tachtig centiaren
3. GEMEENTE NEERPELT - tweede afdeling
Een perceel grond, ter plaatse genaamd "NEERPELT HET DORP", ten kadaster bekend sectie C deel van nummer 626/G/5, groot volgens meting dertien aren elf centiaren.
Zoals voornoemde eigendommen ter plaatse zijn gelegen en afgebeeld staan onder lot III (voor wat betreft 1. en 2.) en lot II (voor wat betreft 3.) van een me-tingsplan opgemaakt door de heer E. Essers, beëdigd landmeter-schatter van onroerende goederen te Bree op twee juli negentienhonderd eenennegentig, welk plan gehecht is gebleven aan de aankoopakte door komparante van Mevrouw Cosemans, verleden voor ondergetekende notaris op datum van heden, voorafgaan-delijk dezer, en eveneens gehecht blijft aan onderhavige akte.

## EIGENDOMSTITEL

Voorschreven eigendommen horen de bouwheer toe :

- deels ingevolge een akte van aankoop verleden voor ondergetekende notaris op vierentwintig oktober negentienhonderd negentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op twintig november daarna, boek 3598 nummer 1, aankoop van de kinderen Cuypers, te weten, de Heer Cuypers Yves Hubert Pierre te Bree, de Heer Cuypers Luc Hubert Ida Raymond te Limbricht (Nederland), de Heer Cuypers Marc Yves Robert te Taino (Italië) en Mevrouw Cupyers Thérèse Germaine Yves te Lommel.

Deze laatsten waren onverdeelde eigenaars van voornoemde goederen ingevolge nalatenschap van hun ouders, de Heer Cuypers Matheus en zijn echtgenote Mevrouw Kirsch Marguerite, respektievelijk overleden op zes september negentienhonderd vijfenzeventig en vijf augustus negentienhonderd vierentachtig.

Voornoemde goederen hoorden oorspronkelijk toe deels aan de huwgemeenschap Cuypers-Kirsch en deels ten persoonlijke titel aan de heer Cuypers Matheus sedert meer dan dertig jaar.

- deels ingevolge een akte van aankoop verleden voor ondergetekende notaris op datum van heden, voorafgaandelijk dezer, aangekocht van Mevrouw Cosemans te Neerpelt.

Deze laatste was eigenares ingevolge overlijden van haar echtgenoot de Heer Van de Velde Jean Anna Charles Georges op tien juli negentienhonderd negenentachtig en ingevolge haar huwkontrakt verleden voor het ambt van notaris Van Soest op achtentwintig augustus negentienhonderd zevenenvijftig.

Oorspronkelijk was voormeld goed eigendom van de huwgemeenschap Van de Velde - Cosemans ingevolge een akte van aankoop verleden voor notaris Van Bael te Berchem op achttien maart negentienhonderd zevenentachtig, aankoop van de naamloze vennootschap Laboratorium voor Radiodiagnose te Berchem.

Deze laatste was er eigenares van ingevolge proces-verbaal van openbare toewijzing opgemaakt voor notaris Berben te Neerpelt op één maart negentienhonderd vierentachtig, vanwege de Besloten Vennootshap Hertroys Bouwbedrijven te Valkenswaard (Nederland).

Deze laaste was er eigenares van ingevolge een akte van aankoop verleden voor notaris Peter Berben te Neerpelt op achtentwintig juni negentienhonderd vierenzeventig, aankoop van de konsoorten, te weten : 1) Mevrouw Keunen Maria Henrica, weduwe van de Heer Klok Jean, 2) de Heer Klok Hendrik Johan Maria, 3) Mevrouw Klok Aldegonda Maria Petronella, 4) Mevrouw Klok Maria Catharina Patronella, 5) de Heer Klok Jozef Jan Maria en 6) de Heer Klok Raymond Theodoor Johan.

Oospronkelijk hoorde voornoemd goed toe aan de huwgemeenschap Klok-Keunen voor sedert meer dan dertig jaar.

Ingevolge overlijden van de Heer Klok Jean Joseph Theodoor op zeven mei negentienhonderd vijfenzestig, verviel zijn nalatenschap voor één/vierde in volle eigendom en voor één/vierde in vruchtgebruik toe aan zijn overlevende echtgenote Mevrouw Keunen voornoemd en voor het overige aan zijn vijf kinderen voornoemd, ieder voor een gelijk deel.

## DEEL I: BASISAKTE

De komparante, vertegenwoordigd zoals gezegd verklaart zinnens te zijn een gebouwencomplex bestaande uit winkels, appartementen, garages en autostandplaatsen op te richten op hogerbeschreven gronden, welke eigendom met inbegrip van de op te richten gebouwen, zij verklaart te stellen, zonder nadeel

aan de bepalingen uit deze akte en haar bijlagen voortspruitende, onder het regime van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en volgens de gebruiken terzake en de bepalingen en bescheiden voorkomend in onderhavige akte en haar bijlagen.
Huidige basisakte brengt aldus de juridische verdeling van het eigendom tot stand.
Het op te richten complex en voorschreven gronden worden verdeeld in volgende onderscheiden delen :

A) de PRIVATIEVE EIGENDOMMEN, die de uitsluitende eigendom van iedere eigenaar zullen uitmaken;

B) de GEMENE DELEN, die zich in een toestand van medeëigendom en gewongen onverdeeldheid tussen de eigenaars van alle of welbepaalde privatieve eigendommen zullen bevinden.

Deze privatieve eigendommen en gemene delen, hierna aangeduid en beschreven, zijn onafscheidelijk met elkaar verbonden, derwijze dat geen privatief eigendom zal kunnen vervreemd of bezwaard worden met een hypotheek of ander zakelijk recht, zonder het daaraan verbonden aantal aandelen in de gemene delen en vice versa.

## B O U W V E R G U N N I N G - P L A N N E N

De bouwplannen van het op te richten complex werden opgesteld door het architektenbureau "Groep Delta", te Hasselt, Rozenstraat 28.

De bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Neerpelt op elf maart negentienhonderd éénennegentig.
Een wijzigende bouwverguning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Neerpelt op twaalf april negentienhonderd éénennegentig.

De komparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart dat de navermelde plannen en documenten, gehecht bleven aan een akte van neerlegging onder de minuten, verleden voor ondergetekende Notaris op datum van heden, voorafgaandelijk dezer, ten verzoeke van de komparante :
BLAD 7 : doorsnede AB en CD
BLAD 8 : voorgevel
BLAD 9 : achtergevel
BOUWVERGUNNING
WIJZIGENDE BOUWVERGUNNING

De navermelde plannen blijven gehecht aan onderhavige akte :
BLAD 1 : inplantingsplan - situatieplan
BLAD 2 : kelderplan en gewijzigd kelderplan
BLAD 3 : plan gelijkvloers
BLAD 4 : plan eerste verdieping
BLAD 5 : plan tweede verdieping
BLAD 6 : plan derde verdieping
Wijzigend verdiepingsplan tweede en derde verdieping Residentie Cypres.
METINGSPLAN

## P R I V A T I E V E E I G E N D O M

De privatieve eigendommen (hierna eveneens winkels, appartementen, garages, ondergrondse autostandplaatsen en bovengrondse autostandplaatsen genoemd) betreffen deze eigendommen welke in uitsluitende eigendom kunnen toebehoren aan verschillende eigenaars.
De privatieve eigendommen zullen als volgt ingedeeld worden :

A. Er zijn vijf appartementsblokken als volgt genaamd van links naar rechts:

1. Residentie "DEN EIK", bestaande uit één winkel, twee appartementen- en twee duplexappartementen.

2. Residentie "LINDE", bestaande uit twee winkels en zes appartementen.

3. Residentie "RODE BEUK", bestaande uit twee winkels en zes appartementen.

4. Residentie "ZILVERSPAR", bestaande uit twee winkels en zes appartementen.

5. Residentie "CYPRES", bestaande uit twee winkels, drie studio's, drie appartementen.

De benaming van de appartemensblokken, alsook de nummering van de winkels en appartementen staan vermeld op de plans welke gehecht blijven aan deze akte.

Bij iedere winkel en appartement hoort een kelder.

B. zevenenveertig garageboxen gelegen achter de winkels.

C. zestien bovengrondse autostandplaatsen gelegen achter de winkels.

D. negenentwintig ondergrondse autostandplaatsen in de kelderverdieping.

De garages en autostandplaatsen zijn aangegeven op het inplantingsplan en het kelderplan.

De privatieve eigendommen zijn de volgende :

**A. DE APPARTEMENTSBLOKKEN :**

**1. RESIDENTIE " DEN EIK " :**

1. WINKEL "E1" :

De winkel gelegen op de gelijkvloerse verdieping, links en bestaande uit : de winkelruimte met inkom langs de straatzijde en bijhorende kelder genummerd 31.

2. APPARTEMENT "E3" :

Het appartement gelegen op de eerste verdieping, links en bestaande uit : hall, living, keuken, berging, w.c., badkamer, twee slaapkamers, een terras aan de voor - en achterzijde en bijhorende kelder genummerd 32.

3. APPARTEMENT "E4" :

Het appartement gelegen op de eerste verdieping, rechts en bestaande uit : hall, living, keuken, berging, w.c., badkamer, twee slaapkamers, een terras aan de voor - en achterzijde en bijhorende kelder genummerd 33.

4. APPARTEMENT "E5" :

Het appartement gelegen op de tweede en derde verdieping, links en bestaande uit :- op de tweede verdieping : living, keuken, berging, hall, w.c.,en trap naar boven, terras aan voor - en achterzijde;
- op de derde verdieping : twee slaapkamers en badkamer;
- bijhorende kelder genummerd 34.

5. APPARTEMENT "E6" :

Het appartement gelegen op de tweede en derde verdieping, rechts en bestaande uit :- op de tweede verdieping : living, keuken, berging, hall, w.c., en trap naar boven, terras aan voor - en achterzijde;
- op de derde verdieping : twee slaapkamers en badkamer;
- bijhorende kelder genummerd 35.

**2. RESIDENTIE "LINDE" :**

1. WINKEL "L1" :

De winkel gelegen op de gelijkvloerse verdieping, links van de inkomhal

en bestaande uit : de winkelruimte met inkom langs de straatzijde en bijhorende kelder genummerd 24.

2. WINKEL "L2" :

De winkel gelegen op de gelijkvloerse verdieping, rechts van de inkomhal en bestaande uit : de winkelruimte met inkom langs de straatzijde en bijhorende kelder genummerd 23.

3. APPARTEMENT "L3" :

Het appartement gelegen op de eerste verdieping, links en bestaande uit : hall, living, keuken, berging, w.c., badkamer, twee slaapkamers, een terras aan de voor - en achterzijde en bijhorende kelder genummerd 30.

4. APPARTEMENT "L4" :

Het appartement gelegen op de eerste verdieping, rechts en bestaande uit : hall, living, keuken, berging, w.c., badkamer, twee slaapkamers, een terras aan de voor - en achterzijde en bijhorende kelder genummerd 29.

5. APPARTEMENT "L5" :

Het appartement gelegen op de tweede verdieping, links en bestaande uit : hall, living, keuken, berging, w.c., badkamer, twee slaapkamers, een terras aan de voorzijde en bijhorende kelder genummerd 28.

6. APPARTEMENT "L6" :

Het appartement gelegen op de tweede verdieping, rechts en bestaande uit : hall, living, keuken, berging, w.c., badkamer, twee slaapkamers, een terras aan de voorzijde en bijhorende kelder genummerd 27.

7. APPARTEMENT "L7" :

Het appartement gelegen op de derde verdieping, links en bestaande uit : hall, living met keukenhoek, w.c., badkamer, berging, één slaapkamer, terras aan voor - en achterzijde en bijhorende kelder genummerd 26.

8. APPARTEMENT "L8" :

Het appartement gelegen op de derde verdieping, rechts en bestaande uit : hall, living met keukenhoek, w.c., badkamer, berging, één slaapkamer, terras aan voor - en achterzijde en bijhorende kelder genummerd 25.

3. RESIDENTIE "RODE BEUK" :

1. WINKEL "B1" :

De winkel gelegen op de gelijkvloerse verdieping, links van de inkomhal en bestaande uit : de winkelruimte met inkom langs de straatzijde en bijhorende kelder genummerd 16.

2. WINKEL "B2" :

De winkel gelegen op de gelijkvloerse verdieping, rechts van de inkomhal en bestaande uit : de winkelruimte met inkom langs de straatzijde en bijhorende kelder genummerd 15.

3. APPARTEMENT "B3" :

Het appartement gelegen op de eerste verdieping, links en bestaande uit : hall, living, keuken, berging, w.c., badkamer, twee slaapkamers, een terras aan de voor - en achterzijde en bijhorende kelder genummerd 22.

4. APPARTEMENT "B4" :

Het appartement gelegen op de eerste verdieping, rechts en bestaande uit : hall, living, keuken, berging, w.c., badkamer, twee slaapkamers, een terras aan de voor - en achterzijde en bijhorende kelder genummerd 21.

5. APPARTEMENT "B5" :

Het appartement gelegen op de tweede verdieping, links en bestaande uit : hall, living, keuken, berging, w.c., badkamer, twee slaapkamers, een

terras aan de voorzijde en bijhorende kelder genummerd 20.

6. APPARTEMENT "B6" :

Het appartement gelegen op de tweede verdieping, rechts en bestaande uit : hall, living, keuken, berging, w.c., badkamer, twee slaapkamers, een terras aan de voorzijde en bijhorende kelder genummerd 19.

7. APPARTEMENT "B7" :

Het appartement gelegen op de derde verdieping, links en bestaande uit : hall, living met keukenhoek, w.c., badkamer, berging, één slaapkamer, terras aan voor - en achterzijde en bijhorende kelder genummerd 18.

8. APPARTEMENT "B8" :

Het appartement gelegen op de derde verdieping, rechts en bestaande uit : hall, living met keukenhoek, w.c., badkamer, berging, één slaapkamer, terras aan voor - en achterzijde en bijhorende kelder genummerd 17.

4. RESIDENTIE "ZILVERSPAR" :

1. WINKEL "Z1" :

De winkel gelegen op de gelijkvloerse verdieping, links van de inkomhal en bestaande uit : de winkelruimte met inkom langs de straatzijde en bijhorende kelder genummerd 8.

2. WINKEL "Z2" :

De winkel gelegen op de gelijkvloerse verdieping, rechts van de inkomhal en bestaande uit : de winkelruimte met inkom langs de straatzijde en bijhorende kelder genummerd 7.

3. APPARTEMENT "Z3" :

Het appartement gelegen op de eerste verdieping, links en bestaande uit : hall, living, keuken, berging, w.c., badkamer, twee slaapkamers, een terras aan de voor - en achterzijde en bijhorende kelder genummerd 14.

4. APPARTEMENT "Z4" :

Het appartement gelegen op de eerste verdieping, rechts en bestaande uit : hall, living, keuken, berging, w.c., badkamer, twee slaapkamers, een terras aan de voor - en achterzijde en bijhorende kelder genummerd 13.

5. APPARTEMENT "Z5" :

Het appartement gelegen op de tweede verdieping, links en bestaande uit : hall, living, keuken, berging, w.c., badkamer, twee slaapkamers, een terras aan de voorzijde en bijhorende kelder genummerd 12.

6. APPARTEMENT "Z6" :

Het appartement gelegen op de tweede verdieping, rechts en bestaande uit : hall, living, keuken, berging, w.c., badkamer, twee slaapkamers, een terras aan de voorzijde en bijhorende kelder genummerd 11.

7. APPARTEMENT "Z7" :

Het appartement gelegen op de derde verdieping, links en bestaande uit : hall, living met keukenhoek, w.c., badkamer, berging, één slaapkamer, terras aan voor - en achterzijde en bijhorende kelder genummerd 10.

8. APPARTEMENT "Z8" :

Het appartement gelegen op de derde verdieping, rechts en bestaande uit : hall, living met keukenhoek, w.c., badkamer, berging, één slaapkamer, terras aan voor - en achterzijde en bijhorende kelder genummerd 9.

5. RESIDENTIE "CYPRES" :

1. WINKEL "C1" :

De winkel gelegen op de gelijkvloerse verdieping, links van de inkomhal en bestaande uit : de winkelruimte met inkom langs de straatzijde en bij-

horende kelder genummerd 2.

2. WINKEL "C2" :

De winkel gelegen op de gelijkvloerse verdieping, rechts van de inkomhal en bestaande uit : de winkelruimte met inkom langs de straatzijde en bijhorende kelder genummerd 1.

3. APPARTEMENT "C3" :

Het appartement gelegen op de eerste verdieping, links en bestaande uit : living, hall, keuken, berging, nachtgang, drie slaapkamers, badkamer, w.c. en een terras aan de voor - en achterzijde en bijhorende kelder genummerd 6.

4. STUDIO "C4" :

Een studio gelegen op de eerste verdieping, rechts en bestaande uit :
een living met keuken en slaaphoek, w.c., badkamer, een terras aan de voorzijde en bijhorende kelder genummerd 5.

5. APPARTEMENT "C5" :

Het appartement gelegen op de tweede verdieping, links en bestaande uit: living met keuken, w.c., een slaapkamer, badkamer, berging, terras aan voor- en achterzijde, bijhorende kelder genummerd 4.

6. APPARTEMENT "C6" :

Het appartement gelegen op de tweede verdieping, rechts en bestaande uit: living met keukenhoek, w.c., berging, een slaapkamer, badkamer, terras aan de voor- en achterzijde, bijhorende kelder genummerd 3.

7. STUDIO "C7" :

Een studio gelegen op de derde verdieping, links en bestaande uit :
een living met keuken, badkamer, slaapkamer en bijhorende kelder genummerd C7.

8. STUDIO "C8" :

Een studio gelegen op de derde verdieping, rechts en bestaande uit :
een living met keuken, badkamer, slaapkamer en bijhorende kelder genummerd C8.

B. ZEVENENVEERTIG GARAGEBOXEN GELEGEN ACHTER DE WINKELS :

De garages genummerd 4 tot en met 50, bestaande uit de garage zelf en wentelpoort, het dak, de dakgoten, afleidingsbuizen, electriciteitsleidingen vanaf de hoofdleiding.

C. ZESTIEN BOVENGRONDSE AUTOSTANDPLAATSEN GELEGEN ACHTER DE WINKELS :

De autostandplaatsen genummerd 1 tot en met 16, bestaande uit de autostandplaats zelf, de bevloering en de afsluiting.

D. ONDERGRONDSE AUTOSTANDPLAATSEN IN DE KELDERVERDIEPING :

De autostandplaatsen, gelegen in de kelderverdieping, genummerd 1' tot en met 29', bestaande uit de autostandplaats zelf.

Al deze privatieve eigendommen staan afgebeeld op hogervermelde plans welke gehecht zijn aan onderhavige akte.

Voorts omvatten voornoemde delen in privatieve eigendom, voorzover deze erop van toepassing zijn : de binnendeuren, de terrasdeur, de plafonds, de bevloering met steunlaag en de eerste ondervloer, met uitzondering van de gemene gewelven en het betonskelet, de bekleding van de muren en zoldering binnen de kavel, de binnenmuren in de kavels, behalve de muren die terzelfde tijd steunmuren zijn, de leuningen, de ruiten, de leidingen voor de verwarming en warm water, de verwarmingsinstallatie, de radiatoren, de individuele leidingen voor

elektriciteit, gas, telefoon, kabel en water en de daarbij horende individuele meters, de installatie van de parlofoon en deuropener, alle binnenleidingen en lichtpunten, die uitsluitend dienstig zijn voor het appartement zelf, alle pijpen, kokers, leidingen en dergelijke, eveneens voor zover zij dienstig zijn voor het appartement, de binnenmuren van het appartement, alsook de binnenoppervlakte van de andere muren, kortom al hetgeen kan aangezien worden als uitsluitend dienstig voor het appartement, zonder dat deze en voorgaande opsommingen limitatief zijn.

Tevens de aanhorigheden die zich buiten de kavel bevinden, maar er uitsluitend ten dienste van zijn, zoals :

-de delen van parlofoon, deuropener en hun leidingen gelegen buiten de kavel;

-de belinstallatie aan de ingangsdeuren;

-de brievenbussen van de appartementen in de inkomhallen;

-de naamplaatjes die de bewoners aanwijzen.

## G E M E N E  D E L E N

### A. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Het hiervoor vermeld komplex bestaat uit de volgende gemeenschappen :

- gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom zullen toebehoren aan alle mede-eigenaars van gans het komplex, en die zullen vervat zijn in de **algemene gemeenschap "A"**;

- gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom zullen toebehoren aan alle mede-eigenaars van gans het komplex, en die zullen vervat zijn in de **algemene gemeenschap "B"**;

- gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom zullen toebehoren aan alle mede-eigenaars van de winkels, wooneenheden en ondergrondse autostandplaatsen, en die zullen vervat zijn in de **algemene gemeenschap "C"**;

- gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom zullen toebehoren aan alle mede-eigenaars van de garageboxen, en die zullen vervat zijn in de **algemene gemeenschap "D"**;

- gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom zullen toebehoren aan alle mede-eigenaars van de Residentie "Den Eik", en die zullen vervat zijn in de **bijzondere gemeenschap "E"**;

- gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom zullen toebehoren aan alle mede-eigenaars van de Residentie "Linde", en die zullen vervat zijn in de **bijzondere gemeenschap "L"**;

- gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom zullen toebehoren aan alle mede-eigenaars van de Residentie "Rode Beuk", en die zullen vervat zijn in de **bijzondere gemeenschap "B"**;

- gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom zullen toebehoren aan alle mede-eigenaars van de Residentie "Zilverspar", en die zullen vervat zijn in de **bijzondere gemeenschap "Z"**;

- gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom zullen toebehoren aan alle mede-eigenaars van de Residentie "Cypres", en die zullen vervat zijn in de **bijzondere gemeenschap "C"**;

De toekomstige eigenaars zijn gehouden de toekenning van de hierna vastgestelde aandelen in de gemene delen, onherroepelijk te aanvaarden, zelfs indien later zou blijken dat er een wanverhouding zou bestaan tussen de aandelen onderling in verband met hun oppervlakte, hun waarde of hun gebruik.

B. ALGEMENE GEMEENSCHAPPEN :

Er zijn vier verschillende algemene gemeenschappen :

1. De algemene gemeenschap "A":

De gemene delen in de gemeenschap "A" beperkt zich tot de grond zoals hij hoger beschreven is.

2. De algemene gemeenschap "B":

Dit zijn delen van het hele onroerend goed die betrekking hebben op en/of ten dienste staan van alle privatieve eigendommen van het ganse komplex zonder enige uitzondering, en die in gedwongen onverdeeldheid aan de hierboven beschreven privatieve eigendommen verbonden zijn, volgens de hierna vermelde kwotiteiten. Zijn hierin niet begrepen om het even welke elementen die slechts dienstig zijn voor één enkel privatief eigendom, of meerdere privatieven eigendommen in het bijzonder.

Met inbegrip van alle andere elementen, die aan voorgaande omschrijving zouden voldoen, omvatten de gemene delen in deze gemeenschap "B" onder meer, zonder dat deze opsomming limitatief is en voor zover deze delen dienstig of nuttig zijn voor alle privatieve eigendommen samen :

- de ruimte rond het gebouw, de garageboxen en bovengrondse autostandplaatsen tot aan de perceelsgrenzen.
- de toegangswegen tot de garageboxen, boven- en ondergrondse autostandplaatsen.
- de doorgang onder de Residentie "Den Eik" en inritten naar de parkings.
- de gehele tuinaanleg binnen de perceelsgrenzen.
- de afvoer van het regenwater op de toegangswegen en het daartoe bestemd net van riolen en verzamelputten.
- de buitenverlichting.
- de afsluitbarelen.

3. De algemene gemeenschap "C" :

Dit zijn delen van de gehele constructie, met uitzondering van de garageboxen en de bovengrondse autostandplaatsen, die betrekking hebben op en/of ten dienste staan van de privatieve eigendommen zoals de winkels, wooneenheden en ondergrondse autostandplaatsen, en die in gedwongen onverdeeldheid aan deze privatieve eigendommen verbonden zijn, volgens de hierna vermelde kwotiteiten. Zijn hierin niet begrepen om het even welke elementen die slechts dienstig zijn voor één enkel privatief eigendom, of meerdere privatieven eigendommen die reeds in een andere gemeenschap zijn opgenomen.

Met inbegrip van alle andere elementen, die aan voorgaande omschrijving zouden voldoen, omvatten de gemene delen in deze gemeenschap "C" onder meer, zonder dat deze opsomming limitatief is en voor zover deze delen dienstig of nuttig zijn voor alle privatieve eigendommen samen :

- de funderingen, steunmuren, draagbalken, kolommen en betonkonstructies dienstig voor de gehele constructie.
- de op- en afrit en toegang naar de ondergrondse autostandplaatsen in de kelderverdieping.
- toegangspoort tot de ondergrondse autostandplaatsen.
- bekleding van de voorgevels en achtergevels, de ramen, terrassen, de rolluiken.
- de lichtpunten met daarbijhorende leidingen dienstig voor de verlichting in de ondergrondse autostandplaatsen.
- rook - en luchtkanalen en verluchtingsrooster dienstig voor de onder-

grondse autostandplaatsen.

- stalplaats voor fietsen en bromfietsen.

3. De algemene gemeenschap "D" :

Dit zijn delen van de garageboxen gelegen achter de winkels, die betrekking hebben op en/of ten dienste staan van de privatieve eigendommen, namelijk de garageboxen, en die in gedwongen onverdeeldheid aan deze privatieve eigendommen verbonden zijn, volgens de hierna vermelde kwotiteiten. Zijn hierin niet begrepen om het even welke elementen die slechts dienstig zijn voor één enkel privatief eigendom, of meerdere privatieven eigendommen die reeds in een andere gemeenschap zijn opgenomen.

Met inbegrip van alle andere elementen, die aan voorgaande omschrijving zouden voldoen, omvatten de gemene delen in deze gemeenschap "D" onder meer, zonder dat deze opsomming limitatief is en voor zover deze delen dienstig of nuttig zijn voor alle privatieve eigendommen samen :

- de bekledingen van de gevels en garagepoorten.
- de hoofd-elektriciteitsleiding.

C. BIJZONDERE GEMEENSCHAPPEN :

Er zijn vijf bijzondere gemeenschappen.

De bijzondere gemeenschappen L, B en Z, respektievelijk voor de Residenties "Linde", "Rode Beuk" en "Zilverspar" zijn eveneens identiek dezelfde.

De bijzondere gemeenschappen E en C, respektievelijk voor de Residenties "Den Eik" en "Cypres" zijn identiek, met uitzondering van de doorgangen naar het belendend appartementsgebouw rechts gelegen van de Residentie "Cypres".

1. De bijzondere gemeenschappen L, B, Z:

Dit zijn delen van het onroerend goed die betrekking hebben op en/of ten dienste staan van respektievelijk de gehele Residentie "Linde", "Rode Beuk" en "Zilverspar" en die in gedwongen onverdeeldheid verbonden zijn aan de privatieve eigendommen, zijnde de winkels en wooneenheden volgens de hierna vermelde kwotiteiten. Zijn hierin niet begrepen om het even welke elementen die slechts dienstig zijn voor één enkel privatief eigendom.

Met inbegrip van alle andere elementen, die aan voorgaande omschrijving zouden voldoen, omvatten de gemene delen in deze bijzondere gemeenschappen onder meer, zonder dat deze opsomming limitatief is :

-alle ondergrondse en bovengrondse hoofdleidingen voor water, gas en elektriciteit tot aan de individuele meters, alsook de ruimten waarin deze leidingen lopen of meters geplaatst werden;

-de verluchtingskokers;

-het dak met de kroonlijsten, dakgoten, randmuurtjes met muurkappen, afleidingsbuizen met verzamelputjes van de dakwaters;

-alle gemeenschappelijke buizen en leidingen voor afvoer van water van keukens en sanitaire voorzieningen, het al met het daarbij horende net van riolen en verzamelputten, de septische put en de bezinkput, eveneens met bijhorende riolen en leidingen;

-de kokers bestemd voor de verschillende soorten leidingen;

-de lichtpunten met daarbijhorende leidingen dienstig voor de verlichting van de gemeenschappelijke plaatsen;

-alle kokers, rook- en luchtkanalen, de verluchtingsroosters;

-de overdekte inkomruimte naar de inkomhal (sas);

-de inkom met inkomdeur;

-de trappen naar de kelderverdieping, de treden en leuningen naar de

kelderverdieping;

-de gemeenschappelijke hall in de kelder;

-het toegangsportaal van de kelder naar de ondergrondse autostandplaatsen;

-de berging gelegen in de kelder voor de meters van water, gas en electriciteit;

-de muren die twee kavels scheiden zijn gemeen tussen die twee kavels;

-de liftkoker, de lift, de machinekamer en alle zaken dienstig voor de lift, de verluchtingsschouwen en -kanalen;

-alle delen en elementen die uitsluitend nodig, nuttig of ten behoeve zijn van de privatieven die er deel van uitmaken;

-de trappenhallen, de trappen, de treden en de leuningen vanaf het gelijkvloers tot aan de derde verdieping;

-de gemeenschappelijke hallen op de verdiepingen;

-de deuren, leuningen, het onderhoud en het electriciteitsnet en-verbruik van alle hallen, met uitzondering van de gemeenschappelijke hall in de kelder, en van de lift;

2. De bijzondere gemeenschappen E en C:

Dit zijn delen van het onroerend goed die betrekking hebben op en/of ten dienste staan van respektievelijk de gehele Residentie "Den Eik" en "Cypres" en die in gedwongen onverdeeldheid verbonden zijn aan de privatieve eigendommen, zijnde de winkels en wooneenheden volgens de hierna vermelde kwotiteiten. Zijn hierin niet begrepen om het even welke elementen die slechts dienstig zijn voor één enkel privatief eigendom.

Met inbegrip van alle andere elementen, die aan voorgaande omschrijving zouden voldoen, omvatten de gemene delen in deze bijzondere gemeenschappen onder meer, zonder dat deze opsomming limitatief is :

-alle ondergrondse en bovengrondse hoofdleidingen voor water, gas en elektriciteit tot aan de individuele meters, alsook de ruimten waarin deze leidingen lopen of meter geplaatst werden;

-de verluchtingskokers;

-het dak met de kroonlijsten, dakgoten, randmuurtjes met muurkappen, afleidingsbuizen met verzamelputjes van de dakwaters;

-alle gemeenschappelijke buizen en leidingen voor afvoer van water van keukens en sanitaire voorzieningen, het al met het daarbij horende net van riolen en verzamelputten, de septische put en de bezinkput, eveneens met bijhorende riolen en leidingen;

-de kokers bestemd voor de verschillende soorten leidingen;

-de lichtpunten met daarbijhorende leidingen dienstig voor de verlichting van de gemeenschappelijke plaatsen;

-alle kokers, rook- en luchtkanalen, de verluchtingsroosters;

-de overdekte inkomruimte naar de inkomhal (sas);

-de inkom met inkomdeur;

-de trappen naar de kelderverdieping, de treden en leuningen naar de kelderverdieping;

-de gemeenschappelijke hall in de kelder;

-het toegangsportaal van de kelder naar de ondergrondse autostandplaatsen;

-de berging gelegen in de kelder voor de meters van water, gas en electriciteit;

-de muren die twee kavels scheiden zijn gemeen tussen die twee kavels;

-de liftkoker, de lift, de machinekamer en alle zaken dienstig voor de lift,

de verluchtingsschouwen en -kanalen;

-alle delen en elementen die uitsluitend nodig, nuttig of ten behoeve zijn van de privatieven die er deel van uitmaken;

-de trappenhallen, de trappen, de treden en de leuningen vanaf het gelijkvloers tot aan de tweede verdieping;

-de gemeenschappelijke hallen op de verdiepingen;

-de doorgang op de eerste en tweede verdieping van de Residentie "Cypres" naar het aanpalend appartementsgebouw, rechts gelegen; (zie hierover verder onder hoofdstuk "erfdienstbaarheden")

-de deuren, leuningen, het onderhoud en het electriciteitsnet en-verbruik van alle hallen, met uitzondering van de gemeenschappelijke hall in de kelder, en van de lift.

## ONDERVERDELING GEMENE DELEN

1. De algemene gemeenschap A wordt onderverdeeld in tweeduizend (2.000) aandelen in de hierna vermelde verhouding onafscheidelijk verbonden met de hiervoor beschreven privatieve eigendommen.

2. De algemene gemeenschap B wordt onderverdeeld in vijfhonderd (500) aandelen in de hierna vermelde verhouding onafscheidelijk verbonden met de hiervoor beschreven privatieve eigendommen.

3. De algemene gemeenschap C wordt onderverdeeld in tweeduizend (2.000) aandelen in de hierna vermelde verhouding onafscheidelijk verbonden met de hiervoor beschreven privatieve eigendommen.

4. De algemene gemeenschap D wordt onderverdeeld in zevenenveertig (47) aandelen in de hierna vermelde verhouding onafscheidelijk verbonden met de hiervoor beschreven privatieve eigendommen.

5. De bijzondere gemeenschap E, L, B, Z en C worden respektievelijk onderverdeeld in honderd (100) aandelen in de hierna vermelde verhouding onafscheidelijk verbonden met de hiervoor beschreven privatieve eigendommen.

A. DE APPARTEMENTSBLOKKEN :

1. RESIDENTIE " DEN EIK " :

1. Aan winkel "E 1" zijn verbonden :
   - zevenenzeventig (77) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
   - zesennegentig (96) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - tweeëndertig (32) aandelen in de bijzondere gemeenschap E :

2. Aan appartement "E 3" zijn verbonden :
   - vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
   - vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - zeventien (17) aandelen in de bijzondere gemeenschap E :

3. Aan appartement "E 4" zijn verbonden :
   - vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
   - vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - zeventien (17) aandelen in de bijzondere gemeenschap E :

4. Aan appartement "E 5" zijn verbonden :
   - vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
   - vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - zeventien (17) aandelen in de bijzondere gemeenschap E :

5. Aan appartement "E 6" zijn verbonden :
   - vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
   - vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - zeventien (17) aandelen in de bijzondere gemeenschap E :

<u>B. RESIDENTIE "LINDE"</u> :

1. Aan winkel "L 1" zijn verbonden :
   - vijfenzeventig (75) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - twee (2) aandelen in de algemene gemeenschap B :
   - eenennegentig (91) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - twintig (20) aandelen in de bijzondere gemeenschap L :
2. Aan winkel "L 2" zijn verbonden :
   - vijfenzeventig (75) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - twee (2) aandelen in de algemene gemeenschap B :
   - eenennegentig (91) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - twintig (20) aandelen in de bijzondere gemeenschap L :
3. Aan appartement "L 3" zijn verbonden :
   - vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
   - vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap L :
4. Aan appartement "L 4" zijn verbonden :
   - vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
   - vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap L :
5. Aan appartement "L 5" zijn verbonden :
   - vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
   - vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap L :
6. Aan appartement "L 6" zijn verbonden :
   - vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
   - vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap L :
7. Aan appartement "L 7" zijn verbonden :
   - vierendertig (34) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
   - vierendertig (34) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap L :
8. Aan appartement "L 8" zijn verbonden :
   - vierendertig (34) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
   - vierendertig (34) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap L :

<u>C. RESIDENTIE "RODE BEUK"</u> :

1. Aan winkel "B 1" zijn verbonden :
   - vijfenzeventig (75) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - twee (2) aandelen in de algemene gemeenschap B :

- eenennegentig (91) aandelen in de algemene gemeenschap C :
- twintig (20) aandelen in de bijzondere gemeenschap B :

2. Aan winkel "B 2" zijn verbonden :
   - vijfenzeventig (75) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - twee (2) aandelen in de algemene gemeenschap B :
   - eenennegentig (91) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - twintig (20) aandelen in de bijzondere gemeenschap B :
3. Aan appartement "B 3" zijn verbonden :
   - vijftig (50) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
   - vijftig (50) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap B :
4. Aan appartement "B 4" zijn verbonden :
   - vijftig (50) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - één aandeel (1) in de algemene gemeenschap B :
   - vijftig (50) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap B :
5. Aan appartement "B 5" zijn verbonden :
   - vijftig (50) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
   - vijftig (50) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap B :
6. Aan appartement "B 6" zijn verbonden :
   - vijftig (50) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
   - vijftig (50) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap B :
7. Aan appartement "B 7" zijn verbonden :
   - vierendertig (34) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
   - vierendertig (34) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap B :
8. Aan appartement "B 8" zijn verbonden :
   - vierendertig (34) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
   - vierendertig (34) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap B :

D. RESIDENTIE "ZILVERSPAR" :

1. Aan winkel "Z 1" zijn verbonden :
   - zevenenzestig (67) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
   - éénentachtig (81) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - twintig (20) aandelen in de bijzondere gemeenschap Z :
2. Aan winkel "Z 2" zijn verbonden :
   - zevenenzestig (67) aandelen in de algemene gemeenschap A :
   - één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
   - eenentachtig (81) aandelen in de algemene gemeenschap C :
   - twintig (20) aandelen in de bijzondere gemeenschap Z :
3. Aan appartement "Z 3" zijn verbonden :
   - vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap A :

- één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
- vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap C :
- tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap Z :

4. Aan appartement "Z 4" zijn verbonden :
- vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap A :
- één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
- vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap C :
- tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap Z :

5. Aan appartement "Z 5" zijn verbonden :
- vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap A :
- één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
- vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap C :
- tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap Z :

6. Aan appartement "Z 6" zijn verbonden :
- vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap A :
- één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
- vijfenveertig (45) aandelen in de algemene gemeenschap C :
- tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap Z :

7. Aan appartement "Z 7" zijn verbonden :
- vierendertig (34) aandelen in de algemene gemeenschap A :
- één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
- vierendertig (34) aandelen in de algemene gemeenschap C :
- tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap Z :

8. Aan appartement "Z 8" zijn verbonden :
- vierendertig (34) aandelen in de algemene gemeenschap A :
- één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
- vierendertig (34) aandelen in de algemene gemeenschap C :
- tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap Z :

<u>5. RESIDENTIE "CYPRES" :</u>

1. Aan winkel "C 1" zijn verbonden :
- zesenzestig (66) aandelen in de algemene gemeenschap A :
- één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
- tachtig (80) aandelen in de algemene gemeenschap C :
- twintig (20) aandelen in de bijzondere gemeenschap C :

2. Aan winkel "C 2" zijn verbonden :
- zesenzestig (66) aandelen in de algemene gemeenschap A :
- één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
- tachtig (80) aandelen in de algemene gemeenschap C :
- twintig (20) aandelen in de bijzondere gemeenschap C :

3. Aan appartement "C 3" zijn verbonden :
- zestig (60) aandelen in de algemene gemeenschap A :
- één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
- zestig (60) aandelen in de algemene gemeenschap C :
- vijftien (15) aandelen in de bijzondere gemeenschap C :

4. Aan studio "C 4" zijn verbonden :
- vierentwintig (24) aandelen in de algemene gemeenschap A :
- vierentwintig (24) aandelen in de algemene gemeenschap C :
- zeven (7) aandelen in de bijzondere gemeenschap C :

5. Aan appartement "C 5" zijn verbonden :
- veertig (40) aandelen in de algemene gemeenschap A :

- één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
- veertig (40) aandelen in de algemene gemeenschap C :
- tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap C :

6. Aan appartement "C 6" zijn verbonden :
- veertig (40) aandelen in de algemene gemeenschap A :
- één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
- veertig (40) aandelen in de algemene gemeenschap C :
- tien (10) aandelen in de bijzondere gemeenschap C :

7. Aan studio "C 7" zijn verbonden :
- zesentwintig (26) aandelen in de algemene gemeenschap A :
- één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
- zesentwintig (26) aandelen in de algemene gemeenschap C :
- negen (9) aandelen in de bijzondere gemeenschap C :

8. Aan studio "C 8" zijn verbonden :
- zesentwintig (26) aandelen in de algemene gemeenschap A :
- één (1) aandeel in de algemene gemeenschap B :
- zesentwintig (26) aandelen in de algemene gemeenschap C :
- negen (9) aandelen in de bijzondere gemeenschap C :

B.GARAGEBOXEN GELEGEN ACHTER DE WINKELS :

Aan ieder van de garageboxen genummerd 4 tot en met 50 zijn verbonden :
- twee (2) aandelen in de algemene gemeenschap A :
- vijf (5) aandelen in de algemene gemeenschap B :
- één (1) aandeel in de algemene gemeenschap D :

C. BOVENGRONDSE AUTOSTANDPLAATSEN GELEGEN ACHTER DE WINKELS :

Aan ieder van de standplaatsen genummerd 1 tot en met 16 zijn verbonden :
- één (1) aandeel in de algemene gemeenschap A :
- vijf (5) aandelen in de algemene gemeenschap B :

D. ONDERGRONDSE AUTOSTANDPLAATSEN IN DE KELDERVERDIEPING :

Aan ieder van de autostandplaatsen genummerd 1' tot en met 29' zijn verbonden :
- drie (3) aandelen in de algemene gemeenschap A :
- vijf (5) aandelen in de algemene gemeenschap B :
- twee (2) aandelen in de algemene gemeenschap C :

## B I J Z O N D E R E  B E P A L I N G E N

A. ALGEMEEN :

1. De juridische verdeling van gehele komplex kan in geen enkel opzicht schaden aan de bouwkundige eenheid ervan, zodat alle privatieve eigendommen wederkerig en terzelfdertijd als heersende en lijdende erven moeten aangezien worden voor al wat ondermeer betreft:

-alle doorgangen;

-alle zichten, lucht- en lichtscheppingen;

-de afwatering der regenwaters;

-alle soorten kanalisaties en leidingen (water, gas, elektriciteit, telefoon, parlofoon, deuropener, kabeltelevisie, antenne en bijbehorende leidingen, aflopen, luchtkokers en schouwpijpen);

en in het algemeen, alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden die bestaan tussen de privatieve eigendommen onderling, of tussen de privatieve eigendommen en de gemene delen, en die voortvloeien uit de plannen en de uitvoering der werken, of zelfs uit het gebruik van de privatieve eigendommen of de gemene delen.

Deze erfdienstbaarheden, die voortspruiten uit de aard en de indeling van het gebouw, vinden hun oorsprong in de bestemming door de huisvader, voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de aangehechte plannen en in de uitvoering der werken.

De voorgaande opsomming is niet limitatief.

2. Alle om het even welke kosten en lasten verbonden aan het onderhoud, de herstelling, en het in bedrijf houden van het gebouw zullen gedragen en betaald worden door de verschillende eigenaars van de privatieve eigendommen in evenredigheid met hun aandeel in de gemene en/of bijzondere delen van het gebouw.

3. De komparanten verbinden er zich toe vanaf nu voor alsdan aan alle latere verkrijgers van een privatief eigendom in het in deze behandeld gebouw, alle bepalingen en bedingen in deze akte en haar bijlagen voorkomend, op te leggen. Zij verbinden er zich eveneens toe deze bepalingen en bedingen op te leggen aan alle huurders of gebruikers van een privatief eigendom in hetzelfde gebouw.

B. WIJZIGING PRIVATE KAVELS EN DELEN :

Het is de naamloze vennootschap "Driesen" steeds toegelaten tijdens de opbouw en onder toezicht van en in samenwerking met de architect :

a. de binnenindeling van de private kavels te wijzigen en aan te passen aan de desiderata van de kopers;

b. twee of meer private kavels samen te voegen, de nieuwgevormde kavel zal dan het totaal der duizendsten of honderdsten in de mede-eigendom van de verenigde kavels hebben.

c. een privatieve kavel in twee of meer kavels te verdelen; de alzo nieuw gevormde private kavels zullen samen het aantal duizendsten of honderdsten in mede-eigendom van de gesplitste kavel hebben.

d. één of meer delen of plaatsen van een private kavel, af te splitsen en te voegen bij een andere privatieve kavel, in welk geval het aantal duizendsten of honderdsten van deze privatieve kavel zal gewijzigd worden in functie van de toegevoegde, respektievelijk afgetrokken oppervlakte. De alzo omgevormde kavels zullen te samen steeds het aantal duizendsten of honderdsten hebben van de oorspronkelijke kavels. Voor al de wijzigingen voornoemd, zo verenigde als splitsende, mag de naamloze vennootschap "Driesen" alleen de wijzigende basisakte opstellen en ondertekenen zonder dat hiertoe de medewerking of de toestemming van de eigenaars van reeds verkochte kavels vereist is.

C. VESTIGING NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN :

Zolang de naamloze vennootschap "Driesen" eigenaar is van een of meer private eigendommen, is het haar toegelaten om, zonder medewerking van de eigenaars van de private kavels, rechten van doorgang en doorvaart alsmede erfdienstbaarheden te vestigen op de doorgangen op het gelijkvloers, de kelderverdiepingen, de inritten en het gelijkvloers, zo bebouwd als onbebouwd, en dit zonder enige beperking, en dit zowel tussen de privatieve kavels onderling als ten voordele van andere eigendommen die palen aan het onroerend goed zoals hoger beschreven.

D. BETWISTINGEN - SCHEIDSRECHTER :

Elke betwisting die zijn ontstaan vindt in onderhavige akte, haar bijvoegsels, haar interpretatie of haar uitvoering zal onderworpen worden aan een scheidsrechter in gemeen akkoord door de betrokken partijen aangesteld of bij gebrek aan akkoord binnen de maand door de Heer Voorzitter van de rechtbank van Eerste

Aanleg te Hasselt, ten verzoeke van de meest gerede partij.

Deze scheidsrechter zal de macht hebben in der minne te beslissen zonder gehouden te zijn aan de vormvoorwaarden van recht en procedure, en gemachtigd te oordelen in billijkheid. Hij zal zijn beslissing moeten uitspreken binnen de twee maanden na zijn aanstelling.

Zijn beslissingen zullen in laatste instantie uitgesproken worden en zullen door partijen onherroepelijk en zonder verhaal uitgevoerd worden.

E. VOLMACHTEN :

Door het enkel feit van de ondertekening van de notariële akte van aankoop van een private kavel geven de respektievelijke kopers aan de naamloze vennootschap "Driesen" een onherroepelijke volmacht om :

a. namens de medeëigenaars alle onderhandelingen te voeren en overeenkomsten te sluiten met aanpalende eigenaars betreffende aankoop of verkoop van gemene muren en afsluitingen en om de hieruit voortvloeiende eventuele opleggen in ontvangst te nemen en ten persoonlijke titel te behouden. Ingeval van te betalen opleg zal deze betaald worden door de naamloze vennootschap "Driesen" zonder dat zij verhaal heeft ten over staan van de eigenaars van de privatieve kavels.

b. over te gaan tot het verlenen van rechten van doorgang en doorvaart en het vestigen van erfdienstbaarheden, zo ten voordele als ten nadele van het komplex, doch enkel voor zover zij slaan op de gemene delen, zo bebouwd als onbebouwd;

c. over te gaan tot het wijzigen van de huidige basisakte, met dien verstande dat het aantal aandelen in de gemene delen daalt en niet stijgt per privatieve kavel.

d. kontrakten en overeenkomsten af sluiten met de Gemeente en de distributiemaatschappijen inzake electriciteit, water, telefoon, kabel, gas, en dit onder alle voorwaarden en bedingen die zij gepast oordelen; zelfs indien dit leidt tot het vestigen of overdragen van zakelijke rechten;

e. om namens de onverdeelde medeëigenaars op eerste verzoek van de Gemeente Neerpelt, inzoverre noodzakelijk, een akte van afstand te verlijden van een strookje grond gelegen langs de Stationsstraat.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

F. WEGENIS :

1. De inrit tot het gehele komplex gebeurt steeds langs de Stationsstraat.

2. De uitrit zal gebeuren langs de Hazenstraat. In het hierna vermeld hoofdstuk zullen de hiervoor genoodzaakte erfdienstbaarheden worden toegestaan.

3. De weg van de inrit naar de uitrit is éénrichtingsverkeer, zoals op het voornoemd inplantingsplan staat aangeduid in dikke zwarte pijlen.

4. Voor het onderhoud van de wegenis wordt verwezen naar punt 4 van het hierna vermeld hoofdstuk.

G. OPENBARE VERLICHTING :

De komparante verklaart bij deze onherroepelijk toestemming te geven aan de Gemeente Neerpelt of aan een door de Gemeente Neerpelt aangestelde om openbare verlichting te plaatsen tegen de gevel van het gebouw. Zij geven daarbij toestemming eventueel bestaande kanalen te gebruiken voor het leggen van de bekabeling op zulke wijze dat deze niet dient geplaatst te worden tegen de gevels van het gebouw.

H. VERBINDING MET BELENDENDE KAVELS :

Het is de kopers van een garagebox toegestaan een deur of doorgang te creëren vanuit hun garage naar het hun toebehorende belendende eigendom, voor zover de garage met haar achterzijde grenst aan dit eigendom.

I. E R F D I E N S T B A A R H E D E N

1. Erfdienstbaarheid nummer 1 :

Er werd door de komparante een eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheid van overgang gevestigd op de wegenis gelegen op het perceel grond waarop het hoger beschreven komplex wordt opgericht, ten voordele van het aangrenzend perceel gelegen te Neerpelt, tweede afdeling, gekadastreerd sectie C nummer 627/T/2. Deze erfdienstbaarheid werd gevestigd in een akte ruiling verleden voor ondergetekende Notaris op heden voorafgaandelijk dezer en luidt als volgt:

"De naamloze vennootschap Driesen verklaart hierbij uitdrukkelijk een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van overgang te vestigen op het haar toebehorende en aangrenzende perceel grond, gelegen onder de Gemeente Neerpelt, tweede afdeling, gekadastreerd sectie C nummers 627/X/2, 627/Y/2, 627/Z/2, 628/M, 628/K, 632/C 628/N en deel van nummer 626/g/5 en Gemeente Neerpelt, eerste afeling, sectie B deel van nummer 872/R, zoals afgebeeld onder de loten II en III van voormeld metingsplan van landmeter Essers en zoals dit recht van overgang in het rood is afgebakend op het inplantingsplan opgesteld door het architektenbureau "Groep Delta", te Hasselt, Rozenstraat 28, welk inplantingsplan gehecht bleef aan een akte verkoop door Mevrouw Cosemans Godelieve aan de naamloze vennootschap DRIESEN, verleden voor ondergetekende Notaris op heden voor deze.

Deze erfdienstbaarheid van overgang zal lopen over de wegenis gelegen op voornoemde percelen, vermeld onder de loten II en III van voornoemd metingsplan.

Voornoemde wegenis zal door de naamloze vennootschap Driesen worden aangelegd samen met het nog op te richten winkel-, appartementen- en garagekomplex.

Deze erfdienstbaarheid zal aldus lopen van de openbare weg (hetzij inkom aan de Stationsstraat) over de wegenis van het nog op te richten komplex het heersend erf en van het heersend erf tot aan de openbare weg (hetzij uitgang aan de Hazenstraat).

De genieter van het recht van overgang zal het reglement en het gebruik van de wegenis moeten aanvaarden, zoals dit zal worden uiteengezet in de basisakte van het nog op te richten komplex en zoals dit ter plaatse zal blijken.

De eigenaar van het voormelde heersende erf zal op geen enkele wijze gehouden zijn enige vergoeding te betalen voor de aanleg, herstelling, onderhoud van de wegen en tuin gelegen op het lijdende erf."

2. Erfdienstbaarheid nummer 2 :

Er werd door de komparante een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van overgang gevestigd op de wegenis gelegen op het perceel grond waarop het hogerbeschreven komplex wordt opgericht, bij akte verleden voor ondergetekende Notaris op heden voorafgaandelijk dezer. Deze erfdienstbaarheid luidt als volgt:

"De naamloze vennootschap Driesen verklaart hierbij uitdrukkelijk een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van overgang te vestigen op het haar toebehorende en aangrenzende perceel grond, gelegen onder de Gemeente Neerpelt, tweede afdeling, gekadastreerd sectie C nummers 627/X/2, 627/Y/2, 627/Z/2, 628/M, 628/K, 632/C en 628/N en Gemeente Neerpelt, eerste afeling, sectie B deel van nummer 872/R, en op het bij deze verkochte perceel, zoals afgebeeld onder de loten II en III van voormeld metingsplan van landmeter Essers en zoals dit recht

van overgang in het rood is afgebakend op het inplantingsplan opgesteld door het architektenbureau "Groep Delta", te Hasselt, Rozenstraat 28, welk inplantingsplan eveneens aan onderhavige akte zal gehecht blijven om er één geheel mee te vormen.
Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd ten voordele van het perceel sectie C deel van nummer 626/G/5, zijnde het lot I van voormeld metingsplan.
Deze erfdienstbaarheid van overgang zal lopen over de wegenis gelegen op voornoemde percelen, vermeld onder de loten II en III van voornoemd metingsplan.
Voornoemde wegenis zal door de naamloze vennootschap Driesen worden aangelegd samen met het nog op te richten winkel-, appartementen- en garagekomplex.
Deze erfdienstbaarheid zal aldus lopen van de openbare weg (hetzij inkom aan de Stationsstraat) over de wegenis van het nog op te richten komplex het heersend erf en van het heersend erf tot aan de openbare weg (hetzij uitgang aan de Hazenstraat).
De genieter van het recht van overgang zal het reglement en het gebruik van de wegenis moeten aanvaarden, zoals dit zal worden uiteengezet in de basisakte van het nog op te richten komplex en zoals dit ter plaatse zal blijken.
De eigenaars van het heersend erf staan in voor drie (3%) procent van de jaarlijkse kosten van onderhoud, herstelling en vervanging, ten laste gelegd van de algemene gemeenschap "B" van het komplex op te richten op lot II en III."
Mevrouw Cosemans is alhier tussengekomen en verklaart kennis genomen te hebben van voormelde algemene gemeenschap "B" en daaraan verbonden rechten en plichten met betrekking tot het heersende erf.

3. Onderhoud erfdienstbaarheden nummer 1 en 2 :

Het onderhoud van voornoemde wegenis zoals vermeld onder punt 2 zal gebeuren op kosten van alle eigenaars van het komplex à rato van hun onverdeeldheden in de algemene gemeenschap B, zoals hoger uiteengezet. Evenwel zal door de eigenaars van het aanpalend erf, gelegen onder lot I van het metingsplan, die gebruik maken van voornoemde wegenissen, hen toegekend ingevolge de toegestane erfdienstbaarheden, een jaarlijkse bijdrage moeten betalen, van drie (3) procent van de kosten ten laste van de algemene gemeenschap B.

4. Erfdienstbaarheid nummer 3 :

Er wordt door de komparante een eeuwigdurend en onvergelde erfdienstbaarheid van overgang en doorvaart gevestigd ten laste van de wegenis en toegang onder residentie "Den Eik", zoals deze aangeduid op hoger vermelde grond waarop het komplex wordt opgericht (loten II en III van het metingsplan) in voordeel van het aangrenzend perceel zoals hoger beschreven en aangeduid onder lot IV op het hieraangehecht metingsplan.
Deze erfdienstbaarheid zal lopen van de openbare weg (ingang Stationsstraat) over de wegenis van het komplex tot aan lot IV en verder tot aan de openbare weg (uitgang Hazenstraat).
Omgekeerd wordt door de komparante een recht van overbouwing toegestaan over de drie meter (3m) brede doorgang aan de Hazenstraat ten voordele van hoger beschreven lot IV. Deze overbouwing zal een vlotte doorgang van personenwagens en kleine bestelwagens dienen mogelijk te maken en zodoende een vrije hoogte dienen te hebben van drie en een halve meter (3m50).

5. Erfienstbaarheid nummer 4 :

Tenslotte werd er een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd over de gemeenschappelijke delen van de Residentie "Cypres" ten voordele van het appartement op de eerste en tweede verdieping van het aanpalend appar-

tementsblok, gelegen aan de Stationsstraat op het perceel zoals afgebeeld onder lot I van voornoemd metingsplan, rechts van de Residentie "Cypres".

Deze erfdienstbaarheid zal lopen over alle gemeenschappelijke delen van de Residentie "Cypres", te weten, het sas, de inkomhall en gemeenschappelijke hallen op het gelijkvloers en eerste verdieping, de lift en de daarvoor speciaal gecreëerde doorgang op de eerste verdieping naar het appartement gelegen op de eerste en tweede verdieping van de aanpalende residentie.

Deze erfdienstbaarheid zal eveneens lopen door al de gemeenschappelijke delen van de kelderverdieping naar de drie kelders van de aanpalende residentie, welke hun toegang hebben via de kelderverdieping van het complex en naar de gemeenschappelijke kelder waar eveneens de electriciteits, -water, en gasmeters van de appartementen van de aangrenzende residentie zich bevinden.

Is alhier tussengekomen, Mevrouw Cosemans Godelieve Clementine Maria Jules, huisvrouw, geboren te Hasselt op zeventien november negentienhonderd vierendertig, wonende te Neerpelt, Kanaalstraat 24, eigenares van het aangrenzend perceel zoals afgebeeld oner lot I, die verklaart voormelde erfdienstbaarheid goed te keuren en te aanvaarden.

6. Onderhoud van erfdienstbaarheid nummer 4 :

Het onderhoud en herstellingen van voornoemde gemeenschappelijke delen behorende tot de bijzondere gemeenschap "C" blijven ten laste van de eigenaars van de Residentie "Cypres" à rato van hun onverdeeldheden in de bijzondere gemeenschap C. Evenwel zal door de eigenaars van de aanpalende appartementen die gebruik maken van voornoemde doorgangen een jaarlijkse bijdrage moeten betaald worden, zijnde een vast percentage van de gemaakte kosten voor onderhoud, herstellingen en vervanging van het voorbije jaar; ieder lopend jaar overeenstemmend met een kalenderjaar.

Dit percentage bedraagt twintig (20%) ten honderd voor het aangrenzend appartement op de eerste en tweede verdieping.

7. Aanduiding van de erfdienstbaarheden :

- erfdienstbaarheden nummer 1, 2 en 3 : in het rood afgebakend op het voornoemd inplantingsplan;
- de overbouwing : in het groen op het voornoemd inplantingsplan;
- erfdienstbaarheid nummer 4 : in het geel op de respektievelijke bouwplannen bladen 1, 2, 3, en 4.

J. BIJKOMENDE BOVENGRONDSE AUTOSTANDPLAATSEN.

De komparante behoudt zich het recht voor om tien (10) bijkomende bovengrondse autostandplaatsen te creëren en te verkopen.

Deze autostandplaatsen dienen ingeplant te worden op de ruimte aangegeven in groene kleur op het metingsplan van Landmeter Essers en aangeduid tussen de letters A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-A.

Ingeval deze autostandplaatsen effectief gecreëerd worden zijn de kosten van aanleg ten laste van de komparante en is deze gemachtigd de basisakte te wijzigen.

De opbrengst voor verkoop komt toe aan de komparante.

Deze vestiging dient evenwel gebeurd te zijn binnen de tien jaar (10j) vanaf heden.

K. TIJDELIJKE WEGENIS

De komparante behoudt zich het recht voor gedurende de bouwwerken van het komplex tijdelijke wegenis aan te leggen die afwijkt van het inplantingsplan, teneinde ongestoord de bouwwerken te kunnen uitvoeren.

## DEEL II: REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

De komparante verklaart betreffende voorschreven onroerend komplex een reglement van mede-eigendom op te stellen, dat luidt als volgt:

### HOOFDSTUK I: Algemene Beginselen.

**Artikel 1**

De verschijner die de horizontale verdeling wil toepassen op het gebouw waarover voorgaande basisakte gaat, verklaart daarin de gebouwen te plaatsen onder het stelsel van de mede-eigendom overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en waarvan de tekst thans het artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

Een reglement van mede-eigendom wordt opgemaakt ten einde de rechten van eigendom en mede-eigendom vast te stellen, de wijze te bepalen waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden; alsmede het aandeel te bepalen van iedere eigenaar en mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven en inkomsten.

Dit reglement bevat:

1. het statuut van het gehele komplex, omvattende winkels, appartementen, garages en autostandplaatsen waarbij gerekend wordt: de verdeling der gebouwen, garages en autostandplaatsen, het onderhoud, de bewaring en eventueel, de verandering van het geheel of een deel der gebouwen, garages of autostandplaatsen.

Deze schikkingen en de erfdienstbaarheden die er uit kunnen voortvloeien, worden opgelegd aan al de mede-eigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige, en zij zijn niet vatbaar voor wijzigingen tenzij bij meerderheid als hierna voorzien; dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door de overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor.

2. het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gehele gebouwenkomplex en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven. Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut maar het zal verplicht opgelegd worden aan allen die titularis zijn of zullen worden van een zakelijk recht, eigendoms-, gebruiks- of genotsrecht op een gedeelte der gebouwen; dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals bepaald.

**Artikel 2 - Verdeling der gebouwen en aanhorigheden.**

De verschijners verklaren de verdeling der gebouwen en aanhorigheden te doen in winkels, appartementen, garages en autostandplaatsen, zoals hiervoor gemeld, en vanaf deze wilsverklaring vormen de appartementen, winkels, garages en autostandplaatsen onderscheiden goederen, die elk afzonderlijk het voorwerp uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden, van alle overeenkomsten, en die elk afzonderlijk met zakelijke rechten zullen kunnen belast worden.

Ieder van deze privatieve kavels omvat :

1. een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom;

2. een zeker aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van de grond en van het gebouwkomplex, die zich bevinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, en die er noodzakelijkerwijze verbonden zijn met de privatieve kavels.

**Artikel 3 - Gevolgen.**

1. Ingevolge de voorafgaande verklaring van verdeling van het gebouw, kan ieder kavel, deel uitmakende van het gebouwkomplex, het voorwerp uitmaken

van huurovereenkomsten, van overdracht tussen levenden of bij overlijden, en kan ook ieder van hen afzonderlijk bezwaard worden met zakelijke rechten.

2. Behoudens tegenstrijdige bepalingen van dit reglement, wordt het gebouwenkomplex beheerst door de beschikkingen van artikel 577bis, paragraaf 9 tot 11 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de horizontale eigendom.

Het gebouwkomplex is gesplitst in kavels, voorwerp van privaat-eigendom. Het woord "kavel" duidt zowel op de winkelruimten, als op de appartementen, duplex-appartementen, garageboxen en autostandplaatsen, al dan niet bovengronds.

Aan deze kavels zijn als bijhorigheid verbonden, onverdeelde aandelen in de zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik, voorwerp van mede-eigendom.

Overeenkomstig de wet zijn de gemeenschappelijke zaken niet vatbaar voor splitsing. Zij kunnen noch vervreemd, noch met zakelijke rechten bezwaard, noch inbeslag genomen worden dan met de kavel waartoe zij behoren en slechts voor het aandeel in de gemeenschappelijke zaken dat aan de kavels werd toegekend.

De vervreemding van een privatief kavel omvat noodzakelijkerwijs de vervreemding en van het privatieve gedeelte en van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daarbij behoren.

De hypotheek of elk ander zakelijk recht op een appartement of een privatief kavel bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daarmede onafscheidelijk verbonden zijn.

De gemeenschappelijke goederen worden verdeeld in een bepaald aantal eenheden; zij bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

## AFDELING I ZAKELIJK STATUUT

## HOOFDSTUK II: Rechten en verplichtingen aangaande de mede-eigendom.

### DEEL I - PRIVATIEVE DELEN

**Artikel 4 - Beginsel.**

De eigenaars beschikken over en genieten van hun onderscheidene kavels binnen de grenzen door dit reglement en door de wetten bepaald en op voorwaarde dat niets de solidariteit van het onroerend goed in het gedrang brengt.

**Artikel 5 - 6 - Privatieve elementen die de eigendom aanbelangen.**

Het is de eigenaars verboden zonder goedkeuring van de mede-eigenaars privatieve elementen die zichtbaar zijn van de straat of van uit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw te wijzigen. Dit is onder meer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de zonneschermen zowel buiten als binnen, de vensterruiten van de voorgevel, de balkons, de deuren van de bordessen die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen en bordessen. Bovenstaande beperkingen zijn niet van toepassing op de winkels op de gelijkvloerse verdieping.

**Artikel 7 - Wijze van ingebruikneming.**

De appartementen mogen dienen tot privé-bewoning, vrij beroep of kantoor mits geen hinder te veroorzaken in overeenstemming met de bepalingen van het reglement van mede-eigendom en behoudens afwijking in de basisakte voorzien.

**Artikel 8 - Werken aan privatieve delen.**

1. Ingeval een eigenaar eventueel een huurder veranderingen wil aanbrengen aan zijn privatieve delen, is hij gehouden de plannen voor te leggen aan de syndicus. Zo deze veranderingen van aard zouden zijn, de stevigheid of de esthetica van het woningcomplex in het gedrang te brengen, zal de syndicus beroep moeten doen op de bouwmeester. Deze laatste zal verslag geven aan de syndicus die een

beslissing zal treffen.
De algemene vergadering mag eisen dat de werken zouden uitgevoerd worden onder het toezicht van de bouwmeester, waarvan de erelonen ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar.
Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken.
De werken mogen niet begonnen worden voor de dertigste werkdag, te rekenen vanaf het inleveren van de plannen aan de syndicus.

2. Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen uitvoeren en daardoor andere kavels of gemene delen blootstellen aan enige schade of nadeel, heeft de syndicus alle machten om ambtshalve alle nodige werken te doen uitvoeren op kosten van de in gebreke zijnde eigenaar, in zijn privatieve lokalen.
De werken zullen toevertrouwd worden aan geregistreerde aannemers, aanvaard door de algemene vergadering.

**Artikel 9 - Samenvoeging en/of splitsing van twee of meer kavels of van een kavel of een gedeelte van andere kavel, splitsing van samengevoegde kavels.**

a) Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen samengevoegd worden. Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw zou aanbelangen, zijn de belanghebbenden verplicht zich te schikken naar de voorschriften van artikel 8/1. Indien deze samenvoeging echter plaats vindt bij verkoop door de bouwer of promotor, zal de procedure van artikel 8/1 niet moeten gevolgd worden.
Indien één of meer kavels samengevoegd worden, zullen de aandelen verbonden aan deze kavels, samengeteld worden.

b) Een kavel verkregen door samenvoeging van twee of meer kavels, zal door de eigenaar ervan terug mogen gesplitst worden, mits zich te schikken naar artikel 8/1 (voor de gevallen in dit artikel voorzien) en zonder meer kavels tot stand te mogen brengen dan oorspronkelijk voorzien.

c) Indien een gedeelte van een kavel wordt afgenomen, zullen de aandelen verbonden aan de kavel die gesplitst wordt, forfaitair verdeeld worden over de verschillende gedeelten in verhouding tot de privatieve oppervlakte per gedeelte kavel.

**Artikel 10 - Verhuring.**

1. De appartementen en winkels mogen enkel verhuurd worden aan gunstig aangeschreven en solvabele personen. Dezelfde verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomsten.

2. Het is verboden een gedeelte van een kavel in huur te geven. Het is wel toegelaten een kelder in huur te geven onafhankelijk van het lot waarvan hij deel uitmaakt, op voorwaarde dat de verhuring ten bate van een bewoner van het woning-complex weze. De garages en autostaanplaatsen kunnen afzonderlijk verhuurd worden.

3. De eigenaars zijn gehouden in de huurovereenkomsten melding te maken dat de huurders verplicht zijn tot naleving van dit reglement, de veranderingen eraan gebracht en alle beslissingen van de algemene vergadering.

4. De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders, hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover de mede-eigenaars van het woning-complex te verzekeren. Zij vragen voorlegging van een kopie van de polis.

5. De eigenaars zijn gehouden een kopie van de huurovereenkomsten der

loten aan de syndicus te overhandigen. In geval van mondelinge verhuring, moeten de eigenaars het bewijs afleveren dat de huurders onderschreven hebben aan de verplichtingen vermeld in nummer 3.

6. Bij gebreke door een huurder, onderhuurder of huurafstanddoener, dit reglement na te leven, is de eigenaar verplicht de verbreking der huur binnen de tien dagen te vragen, na een tweede schriftelijke aanmaning, met 14 dagen tussenruimte door de syndicus gegeven, en zonder gevolg gebleven.

7. Alle wijzigingen dienen binnen de maand schriftelijk kenbaar gemaakt te worden.

**Artikel 11 - Wijze van bewoning.**

1. De appartementen moeten uitgebaat worden overeenkomstig de standing van het woningcomplex, evenals de burelen, dit alles zo er voorzien zijn.
Reklames mogen alleen aangebracht worden volgens artikel 18.
Het uitbaten van iedere handel is onderworpen aan de Stads- of Gemeentereglementen.

2. De appartementen op de verdiepingen gelegen, zijn bestemd als woning, praktijk of kantoor. Beroepen mogen er uitgeoefend worden op voorwaarde dat deze geen hinder of last veroorzaken voor de inwoners van het woningcomplex

3. De standing van het gebouw dient bewaard te blijven. De reklameborden mogen uitgevoerd worden in niet pinkende verlichting en zijn aangepast aan de standing van het gebouw. Het is niet toegestaan, behoudens schriftelijk akkoord van alle mede-eigenaars van de bijzondere gemeenschap waarin de desbetreffende privatieve kavel gelegen is, enige horeca-aktiviteit in de meest ruime zin van het woord uit te oefenen in het gebouw. Onder horeca-aktiviteit wordt eveneens verstaan drank-, dans- en ontspanningsgelegenheden.

**Artikel 12 - Vrije toegang tot de privatieve lokalen.**

De eigenaars zijn verplicht aan de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde hem toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen, zonder vergoeding, aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders, onder de voorwaarden voorzien in artikel 24.

**DEEL II - GEMENE DELEN**

**Artikel 13 - Beginselen.**

De mede-eigenaars moeten van het gemeen domein gebruik maken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun mede-eigenaars of medebewoners. Zijn onder meer onverenigbaar met dit beginsel : op gelijk welke wijze de normale doorgang in de hal, trappen, bordessen en gemene gangen te verhinderen, er huishoudelijke werken uit te voeren, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed en klederen, uithangen van linnen, kuisen van meubelen of apparaten, borstelen van schoenen.
Zo het in het bijzonder is aangeduid, mogen bepaalde gemeenschappelijke bergruimtes alleen gebruikt worden voor het plaatsen van bromfietsen of fietsen, kinderwagens, met uitsluiting van alle andere goederen of voertuigen.

**Artikel 14 - Verandering aan gemene delen.**

Veranderingswerken aan de gemene delen mogen enkel uitgevoerd worden na goedkeuring door de algemene vergadering der mede-eigenaars, bij meerderheid der drie/vierden van het totaal aantal der stemmen aan het gebouw verbonden en onder toezicht van de architect aanvaard door de algemene vergadering. De oproepingen zullen duidelijk de dagorde moeten vermelden, evenals de vereiste meerderheid.

Wordt er geen voldoende aanwezigheid bereikt, kan er onder zelfde voorwaarden een tweede vergadering bijeengeroepen worden met dezelfde dagorde tenminste vijftien dagen en ten hoogste dertig dagen na de eerste bijeengeroepen worden. Deze vergadering zal geldig mogen beslissen mits drie/vierden meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen. De oproeping tot deze tweede vergadering zal op straf van nietigheid er aan herinneren dat de leden die noch aanwezig, noch vertegenwoordigd zouden zijn, beschouwd zullen worden als gunstig tegenover het voorstel.

**Artikel 15 - Onderhoud en herstellingen.**

1. Het onderhoud en de herstellingen zowel aan gemene als private delen (waarvan sprake onder artikel 8) worden uitgevoerd door de zorgen van de mede-eigenaars onder toezicht van de syndicus, zoals nader bepaald in artikel 23. De verschillende eigenaars staan zelf in voor de schoonmaak van hun deel van de traphal. Hun deel is bepaald vanaf het bordes op hun verdiep tot en met de trap naar de verdieping juist eronder. De eigenaars van de eerste verdieping staan in voor de schoonmaak vanaf de afsluitbare deur op het gelijkvloers tot en met hun bordes. De schoonmaak gebeurt minstens wekelijks en zodoende dat de traphal steeds een proper uitzicht heeft.

2. Ingevolge het feit van de aankoop, aanvaarden de mede-eigenaars de architect van het woningcomplex.

3. Ieder eigenaar moet de storing en overlast dragen die ontstaan uit de uitvoering der werken, waarvoor de beslissing regelmatig werd getroffen.

**Artikel 16 - Uitzicht van het woning-complex.**

1. De syndicus duidt de plaats aan in de ingang of op de gevel, waar plakkaten van verhuring of verkoping der verschillende loten mogen aangebracht worden. Het model moet door de syndicus goedgekeurd worden.

2. Het is toegelaten in de ingang naamplaten der bewoners aan te brengen, die tevens hun beroep zouden aanduiden met verdiepingsnummer, dag en uur van bezoek. Hun model moet door de syndicus goedgekeurd worden.

**Artikel 17 - Instellingen van openbaar nut.**

De bouwheer of de promotor behoudt zich het recht voor om met alle gemeentelijke overheden of met intercommunale vennootschappen een recht van opstal of om het even welk ander kontrakt af te sluiten, onder de voorwaarden die zij zal goedvinden en zonder tussenkomst van een derde, zelfs niet van een eigenaar van dit appartementsgebouw. Hiertoe worden hem alle machten verleend door de ondertekening van de aankoopakte van een kavel. Dit opstalrecht heeft in het bijzonder tot doel het afstaan of verhuren van een lokaal hetwelk als uitsluitende bestemming zal krijgen deze eraan gegeven door bedoelde gemeente of intercommunale vennootschap, alhoewel dit lokaal deel uitmaakt van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Deze overdracht of verhuring houdt eveneens het recht van doorgang in naar bedoeld lokaal langs de gemeenschappelijke delen van het gebouw en dit voor de installatie en het onderhoud.

**Artikel 18 - Lichtreklame.**

Op de gevels van het gelijkvloers, mag uitsluitend publiciteit gevoerd worden voor de bedrijvigheid van het commercieel gelijkvloers. Deze lichtreklame mag niet hinderlijk zijn voor de gebruikers van het gebouw. De installaties moeten ontstoord zijn en mogen in geen geval uitgerust zijn met pinkende lichten.

Het is verboden enige publiciteit te voeren in de gemeenschappelijke inkomhal.

## HOOFDSTUK III: Gemene Lasten en Inkomsten.

**Artikel 19 - Opsomming der lasten.**

De gemene lasten zijn in het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud en de herstellingen der gemene delen, verbruikskosten der gemene inrichtingen, de vergoedingen verschuldigd door de mede-eigendom, de belastingen met betrekking tot de gemene delen van het gebouw, de verzekeringspremiën voor de gemene delen en de burgerlijke aansprakelijkheid der mede-eigenaars, de kosten van wederopbouw van het vernielde woningcomplex en de vergoeding van de syndicus.

De lasten zijn verdeeld in gemene lasten en bijzondere lasten. De gemene lasten zijn deze die gedragen worden door gans de mede-eigendom. De bijzondere lasten zijn deze die gedragen worden door een gedeelte van de mede-eigendom. Deze bepalingen gelden onverminderd de toepassing van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek.

**Artikel 20 - Verdeling der gemene lasten.**

Onder voorbehoud van hetgeen bepaald wordt onder de hierna volgende artikels, worden de algemene lasten verdeeld tussen alle mede-eigenaars ingeschreven in het register der mede-eigenaars in verhouding met hun eigendomsquotiteiten bepaald in het bijzonder deel van de basisakte.

**Artikel 21 - Verdeling van enkele bijzondere lasten.**

Beginsel :

De lasten met betrekking tot de bijzondere gemeenschappen worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars die er het gebruik of het nut van hebben in verhouding met hun aandeel in de bijzondere gemeenschap.

**Artikel 22 - Betaling der gemene lasten.**

Om de syndicus de mogelijkheid te verschaffen in te staan voor de lopende uitgaven zal er door de eigenaars van ieder lot, bij het begin van ieder jaar een provisie gestort worden. Het bedrag ervan zal vastgesteld worden door de eerste algemene vergadering.

Het vereffenen van de onkosten en uitgaven van het woning-complex, zal om de zes maanden geschieden, ten laatste binnen de twintig eerste dagen der maanden januari en juli van ieder jaar. Bij die gelegenheid zal de syndicus een gedetailleerde staat voorleggen.

De syndicus zal zijn rekeningen bezorgen aan ieder eigenaar die hem zijn deel in de uitgaven zal betalen binnen de vijftien dagen volgend op de ontvangst van de rekening. Deze betaling mag niet geschieden door middel van de provisie. Het bedrag der provisie is herzienbaar mits akkoord der algemene vergadering op voorstel van de syndicus. De jaarlijkse balans dient goedgekeurd te worden door de algemene vergadering.

**Artikel 23 - Herstellingen.**

Volgens de belangrijkheid en hun dringend karakter worden de herstellingen in drie soorten onderverdeeld :

a) dringende herstellingen zoals deze uit te voeren aan de daken, dakgoten, aflopen, gemeenschappelijke leidingen van water, gas, electriciteit en centrale verwarming: deze worden uitgevoerd in opdracht van de syndicus, zonder verwijl en zonder dat de syndicus daarvoor iemand moet raadplegen, behoudens de bouwmeester (zo er een is aanvaard).

b) de nodige herstellingen doch evenwel niet dringend: deze worden uitgevoerd onder toezicht en in opdracht van de syndicus, doch eerst nadat de syndicus daarvan het bestek aan de raad van bestuur zal voorgelegd hebben, en nadat dit bestek door de raad zal goedgekeurd zijn.

c) herstellingen en werken die niet onontbeerlijk zijn, maar die een verbetering of een versiering medebrengen, dienen onderworpen te worden aan de goedkeuring der algemene vergadering op voorstel van de eigenaars die minstens één/vierde der kwotiteiten in de gemene delen bezitten.

Deze werken moeten goedgekeurd worden door minstens drie/vierden der stemmen volgens de regels vastgelegd in artikel 14. Bij onvoldoende aanwezigheid kan er onder de voorwaarden voorzien in artikel 14 een tweede vergadering bijeengeroepen worden die dan beslist met drie/vierden meerderheid der aanwezige stemmen.

**Artikel 24**

Iedere maal het nodig zal zijn zullen de mede-eigenaars de toegang tot hun lokalen toelaten teneinde de herstellingen en het onderhoud aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren. Voor afwezigheden van meer dan twee dagen wordt best vooraf aan de huisbewaarder (of syndic) meegedeeld waar een sleutel zou kunnen bekomen worden.

**Artikel 25 - Overdracht van een kavel.**

1. Ingeval van overdracht wegens overlijden, moeten de erfgenamen en rechthebbenden, binnen de maand van het overlijden, aan de syndicus hun hoedanigheid van erfgenaam bewijzen door een attest af te leveren ondertekend door een notaris. Indien de onverdeeldheid ophoudt te bestaan, ingevolge een akte van deling, afstand of verkoop tussen de erfgenamen, moet de syndicus er binnen de maand van verwittigd worden door een attest van 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 de datum voorzien voor de bijdrage in de gemeenschappelijke uitgaven. Deze beschikkingen zijn eveneens toepasselijk in geval van overdracht voortspruitende uit een particulier legaat.

2. Ingeval van overdracht onder levenden te kosteloze of te bezwarende titel, is de nieuwe eigenaar tegenover de gemeenschap gehouden tot de betaling van de sommen, die na de overdracht opgevorderd worden, zelfs voor de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering, en zelfs wanneer deze bestemd zijn tot regeling van prestaties of werken voor 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 sommen die door hem aan de gemeenschap gestort werden niet terugeisen. De provisie voor de gemeenschappelijke uitgaven en de bijdragen voor het reservefonds mogen door de vorige eigenaar slechts teruggevorderd worden nadat deze bedragen integraal door de nieuwe eigenaar aan de syndicus werden gestort. Bij afwijking van hetgeen voorafgaat zal, ingeval van een eerste overdracht van een kavel door de bouwheer of de promotor, de koper als volgt dienen tussen te komen in de gemeenschappelijke uitgaven, die tot op dat ogenblik reeds door de syndicus zouden zijn gedaan:

- wat betreft de investerings- en verfraaiingsuitgaven, volledige terugbetaling,
- wat betreft de provisie en het fonds buitengewone uitgaven, volledige terugbetaling,
- wat betreft de herstellings-, verbruiks-, verzekerings- en andere onkosten, prorata tussenkomst vanaf de datum van de ondertekening van de authentieke akte van aankoop of de datum van inbezitneming, indien deze de akte zou voorafgaan.

3. Elke overdracht moet binnen de maand na haar datum, aan de syndicus door de nieuwe eigenaar bij aangetekende brief bekendgemaakt worden. Binnen

de maand na de ontvangst van deze kennisgeving, moet de syndicus aan de nieuwe eigenaar het bedrag van de sommen die gevorderd werden maar die door de vorige eigenaar nog niet aan de gemeenschap betaald werden, doen kennen. Indien deze kennisgeving gedaan wordt binnen de voorziene termijn, is de nieuwe eigenaar tegenover de gemeenschap verantwoordelijk voor de achterstallige bedragen die ten laste van de vorige eigenaar vallen. Indien de kennisgeving van de overdracht niet gebeurt binnen de termijn van een maand hiervoren vermeld, zijn de oude en de nieuwe eigenaar solidair verantwoordelijk voor de betaling van alle sommen die vóór de overdracht gevorderd werden.

**Artikel 26 - Verhuring.**

De syndicus heeft slechts rechtsbetrekkingen met de eigenaars. Nochtans mogen de eigenaars toelating geven aan de syndicus om rechtstreeks van de huurders de betaling te vragen van de lasten van de mede-eigendom die hun door de huurovereenkomsten ten laste zouden gelegd worden. Deze beschikking geeft nochtans geen enkel recht aan de huurders. De eigenaars blijven daarenboven persoonlijk verantwoordelijk tot de betaling der gemene lasten.

**Artikel 27 - Ontvangsten.**

Ingeval ontvangsten zouden worden geïnd ten gunste van de gemeenschap of er vruchten zouden verworven zijn ten gunste van de gemene delen, zouden zij door elke eigenaar, in verhouding der duizendsten die hij in de gemene delen bezit, verworven worden.

De verzekeringsontvangsten zullen aangewend worden volgens de bepalingen vervat in het hoofdstuk "Verzekeringen".

## HOOFDSTUK IV: Beheer en toezicht over het gemeen domein.

### DEEL I - ALGEMENE VERGADERING

**Artikel 28 - Machten.**

Het gemeen domein wordt beheerd door de algemene vergadering der mede-eigenaars die oppermachtig beslist over de gemeenschappelijke belangen, binnen de perken van het reglement.

De belangen die gemeen zijn aan slechts een deel van de mede-eigenaars worden aan de beslissing van bijzondere vergaderingen die de belanghebbende mede-eigenaars bijeenbrengen overgelaten.

De regelmatig genomen beslissingen van de vergaderingen zijn verplichtend voor alle mede-eigenaars, er inbegrepen degene die afwezig waren of zich verzet hebben tegen deze beslissingen. Hetzelfde geldt, wat de deelvergaderingen betreft, voor allen die geroepen waren eraan deel te nemen.

**Artikel 29 - Gewone algemene vergadering.**

De gewone algemene vergadering komt minstens één maal per jaar bijeen. Zij wordt bijeengeroepen door de syndicus en bij gebreke door één der mede-eigenaars. De algemene vergadering wordt voorgezeten door de syndicus, en bij gebreke door één der mede-eigenaars, namelijk de oudste der aanwezige eigenaars.

Zij beraadslaagt over de benoemingen, de rekeningen, voorgelegd door de syndicus, het verslag van de syndicus, de goedkeuring van de rekeningen en de ontlasting te geven aan de syndicus, de budgettaire voorzieningen, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, het spijzen van het reservefonds, de kwesties met betrekking tot de huisbewaarder(s).

**Artikel 30 - Buitengewone algemene vergaderingen.**

Buiten de gewone algemene vergadering mogen buitengewone algemene vergaderingen bijeengeroepen worden door de voorzitter van de algemene vergadering of door de syndicus, zo dikwijls het nodig blijkt. De buitengewone algemene verga-

dering moet in elk geval bijeengeroepen worden op aanvraag van de mede-eigenaars die minstens één/vierde van de mede-eigendom der gemene delen bezitten. In geval de syndicus binnen de acht dagen daaraan geen gevolg geeft, zal de vergadering geldig bijeengeroepen worden door één van de mede-eigenaars.De eerste buitengewone algemene vergadering kan door gelijk welke eigenaar samengeroepen worden.

**Artikel 31 - Samenstelling van de algemene vergadering.**

De algemene vergadering in pleno is samengesteld uit al de eigenaars van kavels en van de personen die op een kavel een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning hebben. De particuliere algemene vergadering is samengesteld uit de hiervoren vermelde personen die, zoals hoger gezegd, mede-eigenaars zijn van een particuliere onverdeeldheid of die alleen van een gemeenschappelijke zaak het gebruik en het genot hebben en er alleen de last van dragen.

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

Ingeval hij niet mede-eigenaar is, woont de syndicus de vergadering bij met raadgevende stem.

De samenstelling van de vergadering blijkt uit de aanwezigheidslijst door de mede-eigenaars getekend bij het begin van de zitting.

**Artikel 32 - Bureel der vergadering.**

Zo de algemene vergadering het nodig acht kan zij in haar midden een voorzitter en één of meer bijzitters kiezen. Zij kan eveneens een secretaris aanstellen onder de mede-eigenaars of erbuiten.

Zij zijn voor een jaar gekozen en zijn herkiesbaar. De algemene vergadering kan hen gelasten met alle opdrachten die zij nuttig oordeelt waarover zij verslag zullen uitbrengen aan de algemene vergadering.

**Artikel 33 - Register der mede-eigenaars.**

De syndicus houdt een register der mede-eigenaars bij, waarvan ieder van hen kennis zal mogen nemen; dat register behelst de juiste aanduiding van elke mede-eigenaar en de aanduiding van het aandeel in de gemene delen waarvan hij eigenaar is. In geval van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning op een lot, de juiste aanduiding van al degenen die het recht hebben de vergaderingen bij te wonen en die er moeten opgeroepen worden. Desgevallend, de juiste aanduiding van de persoon die de mede-eigenaar in geval van afwezigheid in zijn plaats wenst te laten oproepen en aan wie hij behoorlijk last heeft gegeven om hem bij de gebeurlijke vergaderingen te vertegenwoordigen.

**Artikel 34 - Oproeping.**

De oproepingen worden gedaan tenminste tien en ten hoogste twintig werkdagen voor de dag van de vergadering, bij aangetekend schrijven; de oproeping zal ook geldig gedaan worden in geval ze aan de mede-eigenaar afgegeven wordt tegen ondertekend ontvangstbewijs. De oproeping is geldig ingeval ze gericht is tot de persoon en aan het adres aangeduid in het register der mede-eigenaars. De oproeping is overbodig indien tijdens de vergadering waar alle mede-eigenaars aanwezig waren, dag, uur, plaats en agenda van de volgende vergadering zijn vastgesteld.

**Artikel 35 - Dagorde.**

De dagorde wordt vastgesteld door degene die oproept. De beraadslagingen mogen slechts handelen over punten die in de dagorde vermeld zijn.

Artikel 36 - Mandaten.
De mede-eigenaars mogen zich op de algemene vergaderingen laten vertegenwoordigen. Het mandaat moet schriftelijk zijn en uitdrukkelijk bedingen of het algemeen is of wel slechts bepaalde beraadslagingen behelst welke in het mandaat nader beschreven zijn. De lasthebber moet een mede-eigenaar zijn, tenzij de lastgeving bij notariële akte werd gegeven en de lasthebber in het bezit is van het oorspronkelijk brevet of van een afschrift zo de akte in minuut is opgemaakt. Bij gebrek aan dat beding wordt het mandaat beschouwd als onbestaand ten opzichte van de andere mede-eigenaars. Niemand mag meer dan één mede-eigenaar, buiten zich zelf, vertegenwoordigen.

Artikel 37 - Stemmen.
Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen gelijk aan dat van zijn kwotiteiten van mede-eigendom in de algemene onverdeeldheid, zijnde de algemene gemeenschap A. De stemming gebeurt met luide stem of met geschreven biljetten volgens beslissing van de vergadering. De mede-eigenaars in onverdeeldheid van een kavel mogen hun stemrecht slechts uitoefenen door middel van een lasthebber, die in naam van de onverdeeldheid stemt. Bij gebrek aan een gemene lasthebber mogen de mede-eigenaars van een kavel de vergadering slechts bijwonen zonder aan de stemming deel te nemen. Dezelfde beschikkingen zijn van toepassing wanneer een kavel het voorwerp uitmaakt van een ander zakelijk recht.

Artikel 38 - Meerderheid.
Behoudens andersluidende schikkingen in dit reglement, worden de beslissingen genomen bij volstrekte meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigende stemmen. De dagorde der vergaderingen duidt in het bijzonder aan welke beslissingen een grotere meerderheid vereisen dan de volstrekte meerderheid. Onder volstrekte meerderheid dient verstaan: meer dan de helft van het aantal uitgebrachte stemmen, onthoudingen en ongeldige stemmen niet meegerekend.

Artikel 39 - Buitengewone machten.
De algemene vergadering kan, met het oog op het gemeenschappelijk belang, en mits eenparigheid, beslissen het gemeenschappelijk domein om te vormen, er vernieuwingen aan te brengen die er het gebruik of het genot van gemakkelijker zouden kunnen maken of er de waarde of de opbrengst van zouden kunnen verhogen, wijzigingen aan te brengen aan huidig reglement en namelijk aan de verdeling der quotiteiten van mede-eigendom en aan de gemene lasten tussen de mede-eigenaars, wijzigingen aan te brengen aan de oorspronkelijke plannen met het oog op de wederopbouw na een accidentele vernieling.

Artikel 40 - Eenparigheid.
Wanneer een voorstel de eenparigheid vereist, moet men daardoor verstaan, de eenparigheid van alle mede-eigenaars; de leden met beraadslagende stem die niet aanwezig noch vertegenwoordigd zijn worden beschouwd als zich verzettend tegen het voorstel. In het geval dat een voorstel de eenparigheid van de aanwezige en vertegenwoordigde leden bekomt, maar dat de beslissing niet geldig is omdat bepaalde leden afwezig zijn, zal een tweede vergadering met dezelfde dagorde tenminste vijftien dagen en ten hoogste dertig dagen na de eerste bijeengeroepen worden. Deze vergadering zal geldig mogen beslissen mits eenparigheid van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen. De oproeping tot deze tweede vergadering zal op straf van nietigheid er aan herinneren dat de leden die noch aanwezig, noch vertegenwoordigd zouden zijn, beschouwd zullen worden als gunstig tegenover het voorstel.

**Artikel 41 - Verslagschriften.**
De beraadslagingen en beslissingen van de vergaderingen worden vastgelegd in verslagschriften die overgeschreven worden in een bijzonder daartoe gehouden register en ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris en de mede-eigenaars die het wensen. De volmachten worden aan de verslagschriften als bijlage gehecht.

**Artikel 42 - Raadpleging der bescheiden.**
Iedere mede-eigenaar kan het register der mede-eigenaars raadplegen, alsmede het register der verslagschriften en de andere bescheiden betreffende het woon-complex, hij kan er ook afschrift van nemen op de plaats daartoe aangeduid door de syndicus en in zijn tegenwoordigheid. Uittreksels van deze bescheiden mogen tegen een door de vergadering vast te stellen vergoeding afgeleverd worden. Ze worden door de syndicus ondertekend en gewaarmerkt.

**Artikel 43 - Bijzondere vergaderingen van een deel van de mede-eigenaars.**
De algemene vergadering mag belangen, die gemeen zijn voor slechts een deel van de mede-eigenaars, toevertrouwen aan de beslissing van bijzondere vergaderingen die beperkt zijn tot de belanghebbende mede-eigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering en de syndicus wonen deze vergaderingen bij met raadgevende stem in geval zij geen deel uitmaken van de belanghebbende mede-eigenaars. Deze vergaderingen verkiezen in hun midden, voor een duur die zij zullen vaststellen, een voorzitter en een secretaris; deze laatste mag evenwel ook buiten de vergadering worden verkozen. De voorzitter van de algemene vergadering of de syndicus mogen eisen dat een beslissing van een bijzondere vergadering door een algemene vergadering zou goedgekeurd worden. Deze moet binnen de vijftien dagen na de beslissing van de bijzondere vergadering bijeengeroepen worden. De bijeenroeping van de algemene vergadering schorst de uitvoering van de beslissing van de bijzondere vergadering. De regels die van toepassing zijn voor de algemene vergadering betreffende het register der mede-eigenaars, de oproepingen, de dag-orde, de mandaten, de stemmen, het quorum, de meerderheid en de processenverbaal, zijn eveneens geldig voor de bijzondere vergaderingen.

**Artikel 43bis - Stemmen in de bijzondere vergadering.**
Iedere mede-eigenaar in de bijzondere vergaderingen beschikt over evenveel stemmen als hij aandelen heeft, hetzij in de algemene gemeenschappen B of C, hetzij eventueel in de bijzondere gemeenschappen per residentie, naargelang de aard van de vergadering.
De regels die van toepassing zijn voor de stmming in de algemene vergadering, zijn hier op dezelfde wijze van toepassing.

## DEEL II - ZAAKVOERING

**Artikel 44 - Syndicus.**
Door de mede-eigenaars kan beroep gedaan worden op de diensten van een syndicus, die al dan niet mede-eigenaar is, benoemd of herroepen door de algemene vergadering bij meerderheid van de drie/vierden der stemmen, tegenwoordig of vertegenwoordigd. De syndicus is gelast met het algemeen beheer van het gebouw en met het onderhoud ervan volgens artikel 15, 1e hiervoor. Bij ontstentenis van benoeming van een syndicus komt deze bevoegdheid toe aan de algemene vergadering, behoudens toepassing van het gemene recht.

**Artikel 45 - Taak van de syndicus.**
De syndicus voert de beslissingen van de algemene en bijzondere vergaderingen uit en brengt verslag uit over deze uitvoering. Hij moet namelijk:

a) zorgen voor het goed onderhoud van de gemene delen,

b) zorgen voor de goede werking van de gemene diensten,
c) zorgen voor de rust en de goede orde in het gebouwencomplex,
d) zorgen voor de uitvoering van de herstellingen en werken die door de vergaderingen zijn bevolen en voor het bestellen van de herstellingen of werken die wegens dringendheid of noodzaak onmisbaar zijn,
e) zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de ontvangsten voor rekening van de gemeenschap,
f) om de drie maanden de afzonderlijke rekening van elke mede-eigenaar opmaken en jaarlijks op de gewone algemene vergadering de algemene rekeningen voorleggen,
g) zorgen voor de bewaring van de basisdocumenten van het wooncomplex en van de bescheiden die de mede-eigendom betreffen en er gelijkluidende afschriften van afleveren aan alle rechthebbenden,
h) in naam van de mede-eigenaars alle verzekeringscontracten afsluiten voor gemene rekening volgens de richtlijnen van de algemene vergadering,
i) de betwistingen met derden of tussen mede-eigenaars betreffende de gemene delen onderzoeken, erover verslag brengen aan de vergadering, en in dringende gevallen, alle bewarende maatregelen treffen die noodzakelijk zouden zijn,
j) de mede-eigenaars in rechte vertegenwoordigen, hetzij als eiser, hetzij als verweerder,
k) bepalingen van het algemeen reglement van mede-eigendom uitvoeren,
l) lijst van mede-eigenaars bijhouden. Te dien einde geeft iedere mede-eigenaar bij deze contractueel en onherroepelijk mandaat aan de in dienst zijnde syndicus, en verbindt elke mede-eigenaar zich de richtlijnen door de syndicus gegeven in het kader van zijn opdracht te volgen.

**Artikel 46 - Machten van de syndicus.**

De syndicus die binnen de perken van zijn taak handelt, verbindt geldig de mede-eigenaars van het wooncomplex, zelfs de afwezigen en degenen die zich tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering zouden verzet hebben.

**Artikel 47 - Vergoeding aan de syndicus.**

De vergoeding aan de syndicus wordt door de vergadering der mede-eigenaars vastgesteld voor de duur van zijn mandaat.

**Artikel 48 - Raad van bestuur.**

De algemene vergadering kan bijzondere machten verlenen aan een raad van beheer, die samengesteld is uit de voorzitter en de 2 bijzitters van de vergadering. Hij beslist bij gewone meerderheid. In geval van staking van stemmen, is deze van de voorzitter beslissend.

Deze raad van bestuur roept de algemene vergadering bijeen in geval van overlijden, afwezigheid, ontslag of tekortkomingen van de syndicus.

Bij gebrek aan raad van bestuur, mogen zijn machten door de voorzitter van de vergadering uitgeoefend worden, tenzij de algemene vergadering zich hiertegen verzet.

**Artikel 49 - Provisies reservefonds.**

Een provisie zal door de mede-eigenaars aan de syndicus gestort worden, om hem toe te laten de gemene uitgaven te doen. Het bedrag van deze provisie wordt vastgesteld volgens artikel 22 van het reglement van mede-eigendom en kan gewijzigd worden door de algemene vergadering op voorstel van de syndicus. De algemene vergadering zal insgelijks de sommen vaststellen die door de mede-

eigenaars moeten gestort worden voor de vestiging van een reservefonds dat later zal dienen voor de betaling van de noodzakelijk geworden herstellingen. In afwachting dat het gebruikt wordt, zal de vergadering de belegging ervan bepalen.
De syndicus heeft het recht van de mede-eigenaars de betaling te eisen van de provisies die door de algemene vergadering vastgesteld werden.

**Artikel 50 - Door de syndicus te nemen sancties.**

1. Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft de provisie door de syndicus gevraagd, te storten, of zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven en alle andere achterstallige bedragen aan laatstgenoemde te betalen binnen de veertien dagen na de herinnering, die hem bij aangetekende brief of per drager toegestuurd werd, beschikt de syndicus over de dwangmaatregelen vermeld in 2 hierna. 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 syndicus gemachtigd : a) de ingebrekeblijvende te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen en b) persoonlijk de huishuren en voorschotten op kosten, toekomende aan de ingebrekeblijvende mede-eigenaar, en dit tot beloop van de door laatstgenoemde verschuldigde bedragen te innen. Kontraktuele en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt van nu af, aan de syndicus door ieder der mede-eigenaars gegeven voor het geval hij tegenover de gemeenschap in gebreke zou blijven. De huurder betaalt geldig tegenover zijn eigenaar de sommen waarvoor de syndicus kwijting geeft. Deze sancties mogen eveneens getroffen worden in geval een mede-eigenaar na herhaalde aanmaning in overtreding blijft met om het even welke artikels van het huidig reglement van mede-eigendom.

**Artikel 51 - Geschil tussen syndicus en mede-eigenaar.**

Ingeval van geschil tussen de syndicus en een mede-eigenaar, zal het geschil beslecht worden door de raad van bestuur, of bij ontstentenis door de algemene vergadering.

## DEEL III - TOEZICHT

**Artikel 52 - Huisbewaarders - Werkvrouwen.**

De eigenaars van de verschillende kavels mogen zelf één of meerdere huisbewaarders of werkvrouwen aanwerven en/of vergoeden. Voor het onderhoud van de gemene delen, uitgezonderd de schoonmaak van de traphal, en het voetpad wordt een beroep gedaan op één of meerdere werkvrouwen of wordt een rolregeling tussen de bewoners ingesteld.

## HOOFDSTUK V: Verzekeringen - Wederopbouw.

**Artikel 53 - Risico's.**

De verzekering zo voor gemene zaken als voor privatieve zaken, bij uitsluiting der meubelen en der eventuele verfraaiingen, kan bij ontstentenis van verzekering door de syndicus onderschreven worden in naam van alle mede-eigenaars bij een Belgische verzekeringsmaatschappij van erkende kredietwaardigheid. Deze verzekering dekt zowel de materiële schade als het verlies van gebruik veroorzaakt door brand, bliksem, val van vliegtuigen, gas, ontploffingen, electriciteitsongevallen en waterschade, glasbreuk en stormschade, zo ten opzichte van mede-eigenaars als van buren. Zij zal daarenboven de verzekering inhouden van eventueel verhaal van de mede-eigenaars, hun familieleden en personen die in hun dienst zijn, onder elkaar of jegens de syndicus of de huisbewaarder. Het gebuurverhaal onder de mede-eigenaars onderling en ten opzichte van geburen wordt eveneens gemeenschappelijk verzekerd met een polis ter dekking van de burgerlij-

ke aansprakelijkheid der mede-eigenaars of bewoners der loten ten overstaan van elkaar en van derden. In de polissen zal de indexatie-clausule ingelast worden. Elke mede-eigenaar zal een kopie van de polis ontvangen. Iedere eigenaar eventueel huurder is gehouden zelf zijn meubelen en alle voorwerpen die hun toebehoren en zich in het gebouw bevinden te laten verzekeren; indien iemand een beroep uitoefent dat speciale risico's met zich meebrengt, zullen die ook moeten verzekerd worden.

**Artikel 54 - Aanvullende premie.**

De eerste verzekering tegen brand en aanverwante risico's zoals waterschade en dergelijke zal door de verwezenlijkers van het gebouw aangegaan worden voor een termijn van maximum drie jaar en de polis zal door de mede-eigenaars moeten overgenomen en voortgezet worden zonder verhaal tegen wie ook. Na oplevering kan de algemene vergadering der mede-eigenaars deze polis aanpassen. In geval een aanvullende premie verschuldigd is wegens het beroep dat door één van de mede-eigenaars uitgeoefend wordt, wegens het door hem gebruikt personeel, of meer in het algemeen wegens een of ander aan een mede-eigenaar persoonlijke reden, zal deze aanvullende premie uitsluitend ten laste van deze laatste zijn.

**Artikel 55 - Verfraaiingen - Onvoldoende verzekeringen.**

a) In geval door sommige mede-eigenaars, verfraaiingen uitgevoerd worden aan hun eigendom, zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren. Zij zullen ze nochtans mogen verzekeren op de algemene polis maar op last van er de aanvullende premie van te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars zouden moeten tussenkomen in de eventuele kosten van wederopbouw.

b) de mede-eigenaars die tegen het advies van de meerderheid in zouden oordelen dat de algemene verzekering aangegaan werd voor een onvoldoende kapitaal, zullen altijd voor persoonlijke rekening een aanvullende verzekering mogen aangaan, op voorwaarde er alle lasten en premiën van te dragen. Al deze verzekeringen zullen onderschreven worden bij de verzekeringsmaatschappij die de hoofdrisico's dekt.

In beide gevallen zullen alleen de belanghebbende mede-eigenaars recht hebben op de supplementaire vergoeding die wegens deze verzekering zou kunnen toegekend worden en zij zullen er vrijelijk over mogen beschikken.

**Artikel 56 - Taak van de syndicus.**

De algemene vergadering zal na verslag van de syndicus beslissen over de polisvoorwaarden en de verzekerde kapitalen. De syndicus zal de beslissingen van de vergadering uitvoeren en zal te dien einde alle nodige tussenkomsten doen. Hij zal de premiën betalen als zijnde gemene lasten, ze zullen hem door de mede-eigenaars terugbetaald worden in verhouding met hun aandeel in de gemene delen. De mede-eigenaars zijn er toe gehouden hun medewerking te verlenen telkens ze hun zal gevraagd worden en de nodige bescheiden te tekenen voor het aangaan van deze verzekeringen; bij gebrek zal de syndicus ze van rechtswege en zonder ingebrekestelling geldig mogen ondertekenen.

**Artikel 57 - Ontvangst der vergoedingen.**

In geval van ramp zullen de vergoedingen die krachtens de polis toegekend worden, door de syndicus ontvangen worden, in tegenwoordigheid van de door de vergadering aangeduide mede-eigenaars en met last van ze op een bank of op een andere plaats te deponeren in de door de vergadering bepaalde voorwaarden. Er zal rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers en huidig beding zal hun niet kunnen schaden, hun tussenkomst zal bijgevolg moeten aangevraagd worden.

Artikel 58 - Wederopbouw.

A. - Gedeeltelijke vernieling:

De vernieling van het woningcomplex zal beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk in het geval de waarde van het gebouw na vernieling tenminste het vierde bereikt van de waarde dat het voor het begin van de vernieling vertegenwoordigde (beide waarden genomen zonder rekening te houden van de grond). In dit geval zal het gebouw wederopgebouwd worden volgens de plannen van de oorspronkelijke bouwwerken, behoudens zo de algemene vergadering er eenparig anders over oordeelt. De syndicus zal de verzekeringsvergoeding gebruiken voor het herstellen van de vernielde plaatsen.

Zo de vergoeding ontoereikend blijkt voor de wederopbouw, zal de vereiste opleg door de syndicus verhaald worden ten laste van alle mede-eigenaars binnen drie maanden na de vergadering die deze opleg zal vastgesteld hebben en in verhouding tot de onroerende stoffelijke schade die ieder van de mede-eigenaars heeft ondergaan volgens de bedragen door de verzekeringsmaatschappij voor deze schade vastgelegd, behoudens verhaal van hem op de eigenaar wiens kavel door het herstel een meerwaarde bekwam.

Zo de vergoeding hoger blijkt te zijn dan de herstellingskosten, zal het overschot in dezelfde verhouding aan de mede-eigenaars toegekend worden.

B. - Gehele vernieling:

De vernieling van het wooncomplex wordt beschouwd als zijnde volledig in het geval de waarde van het gebouw na vernieling het vierde niet bereikt van de waarde dat het voor het begin van de vernieling vertegenwoordigde (beide waarden genomen zonder rekening te houden met de waarde van de grond). In dit geval zal het gebouw weder opgebouwd worden behoudens anders luidende beslissing van de algemene vergadering genomen met meerderheid van drie/vierden. De eigenaar waarvan het appartement bezwaard is met hypotheek wordt verondersteld steeds voor de heropbouw te hebben gestemd, tenzij hij de algemene vergadering het bewijs levert dat de hypothecaire inschrijving werd doorgehaald ofwel de hypothecaire schuldeisers hem op een rechtsgeldige wijze de toelating gaven om niet voor de heropbouw te stemmen. De plannen van de oorspronkelijke constructie zullen niet mogen gewijzigd worden dan mits een eenparige beslissing van de algemene vergadering. De syndicus zal de verzekeringsvergoeding aanwenden tot de wederopbouw van het woningcomplex. In geval de vergoeding ontoereikend blijkt voor de werken van wederopbouw zal het tekort ten laste vallen van de mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemene delen; het zal eisbaar worden binnen de drie maanden na de vergadering die de vereiste opleg zal vastgesteld hebben. De mede-eigenaars die in gebreke blijven in gezegde termijn hun aandeel in de kosten van wederopbouw te betalen, worden er toe gehouden aan deze mede-eigenaars die het zouden aanvragen, al hun rechten op het woning-complex af te staan, mits behoud van hun aandeel in de vergoeding. De prijs van deze afstand zal bij gebrek aan een akkoord tussen partijen vastgesteld worden door twee deskundigen aangeduid door de bevoegde rechtbank bij eenvoudig bevelschrift, op verzoek van de meest gerede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen, een derde deskundige aan te stellen met beslissende stem. In geval geen akkoord gevonden wordt betreffende de keuze van de derde deskundige, zal hij op dezelfde wijze aangesteld worden. De betaling van de prijs zal als volgt geschieden: een derde kontant en het overige jaarlijks een derde mits wettelijke intrest, betaalbaar terzelfdertijd als ieder deel van het kapitaal. In het geval het gebouw niet wederopgebouwd wordt zal de onver-

deeldheid een einde nemen en de gemene zaken zullen dan verdeeld of geliciteerd worden. De verzekeringsvergoeding alsmede de opbrengst van de eventuele licitatie zullen onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding van hun onderscheidene rechten spruitende uit hun quotiteiten in de gemene delen.

**Artikel 59 - Verzekering liften.**

De syndicus zal een verzekering sluiten voor het gebruik van de liften, waarvan de premie zal verdeeld worden tussen de eigenaars die gebruik van de liften kunnen maken, in verhouding van hun quotiteiten in de mede-eigendom.

**Artikel 60 - Betaling.**

De premiën zullen door de syndicus betaald worden, ze zullen hem door de mede-eigenaars terugbetaald worden, in verhouding met hun aandeel in de gemene delen, behoudens hetgeen hiervoren gezegd wordt betreffende de premiën die voor een bijzondere of aanvullende verzekering zouden geëist worden.

**Artikel 61 - Verzekering arbeidsongevallen.**

De syndicus zal een verzekering sluiten in naam van de mede-eigenaars tegen arbeidsongevallen die aan de huisbewaarder(s), helpers zouden overkomen, en algemeen voor iedere persoon tewerkgesteld voor gemeenschappelijke rekening.

## HOOFDSTUK VI: Verscheidene Bepalingen.

**Artikel 62 - Zakelijk statuut.**

Alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom moeten beschouwd worden als zijnde van zakelijk recht. Zij gelden voor alle mede-eigenaars en voor elke titularis van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning van het voorbeschreven wooncomplex, voor hun erfgenamen en rechthebbenden ten welken titel ook. Zij worden tegenstelbaar aan derden door de hypothecaire overschrijving. Huidig reglement kan niet gewijzigd worden dan mits een beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars, genomen bij eenparigheid, volgens de regels van de artikels 39 en 40.

De wijzigingen worden slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor.

Huidig reglement kan aangevuld worden door een reglement van inwendige orde, voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, welke geen zakelijk recht uitmaken en waarvan de hypothecaire overschrijving niet vereist is. De eerbiediging van deze reglementen, voorwaarden, voorschriften en beslissingen moet in alle akten van overdracht opgelegd worden aan de toekomstige eigenaars en titularissen van een zakelijk recht op de goederen en in de huurcontracten aan de huurders en gebruikers.

Dit reglement van mede-eigendom, het reglement van inwendige orde en hun wijzigingen, de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, alsmede de basisakte en de erbijgevoegde plannen met beschrijving der materialen, maken samen het charter van het wooncomplex uit. Deze documenten moeten de een in functie van de andere uitgelegd worden.

**Artikel 63 - Kosten.**

De kosten van dit reglement worden door elke eigenaar voor zijn aandeel bij het ondertekenen van zijn aankoopakte voldaan.

**Artikel 64 - Woonplaats.**

Zodra zijn appartement opgeleverd is kiest elke mede-eigenaar van ambtswege woonplaats in het woningcomplex, bij gebrek aan bekendmaking door hem aan de syndicus gedaan van de keuze van een andere woonplaats. Alleen de rechtbank van het arrondissement van de ligging van het onroerend komplex is bevoegd inzake geschillen aangaande onderhavig reglement.

## AFDELING II : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

### HOOFDSTUK I: Algemeenheden.

**Artikel 65 - Eerbiediging van het reglement.**

Dit reglement wordt opgelegd aan de mede-eigenaars en aan hun rechthebbenden. In geval van overdracht of verhuring van een kavel wordt de overdrager of verhuurder ertoe gehouden de eerbiediging ervan aan de overnemer of huurder op te leggen.

**Artikel 66 - Wijziging.**

Dit reglement kan gewijzigd worden door de mede-eigenaars die erover beraadslagen en stemmen in de voorwaarden voorzien bij artikels 39 tot 42 van het reglement van mede-eigendom. Deze wijzigingen worden geacteerd in de verslagschriften van de vergadering der mede-eigenaars.

Daarbij wordt dit reglement bijgehouden door de syndicus en kan het op alle tijdstippen zonder verplaatsing van de stukken door iedere mede-eigenaar geraadpleegd worden.

### HOOFDSTUK II: Onderhoud.

**Artikel 67 - Schoonmaken en schilderen.**

Het schoonmaken en schilderen van de buitengevels en van de privatieve elementen die van buiten zichtbaar zijn worden samengeordend door de syndicus en uitgevoerd op de tijdstippen aangeduid door de algemene vergadering en volgens een plan door deze vastgesteld, na advies van de bouwmeester, zo er een aanvaard is.

**Artikel 68 - Schouwvegen.**

De mede-eigenaars moeten de schoorstenen, kachelbuizen en ovens die afhangen van de door hen bezette lokalen laten vegen telkens het nodig zal blijken en minstens eenmaal per jaar voor wat betreft degene waarvan ze gebruik maken. Het bewijs van het vervullen van deze werken moet aan de syndicus voorgelegd worden. Deze zal op aanvraag van de mede-eigenaars deze werken samenordenen.

### HOOFDSTUK III: Inwendige orde - uitzicht - veiligheid - rust.

**Artikel 69 - Hout - kolen.**

De mede-eigenaars zullen geen hout mogen zagen, klieven of breken dan in de kelders of op de gemeenschappelijke ruimte achter het gebouw.

**Artikel 70 - Uitzicht.**

A. De gemene delen, namelijk de ingangshal, de trappen en de doorgangen moeten ten alle tijde vrijgehouden worden; bijgevolg zal er nooit iets aangehangen of gelegd worden. De eigenaars of huurders (ook diegene van winkels) zullen geen goederen, tenzij naambordjes van maximum 25 x 30 cm, verpakkingen of afval op de gemene plaatsen en koeren mogen plaatsen. Fietsen en andere materialen in de traphal zijn uitdrukkelijk verboden.

B. Alle gevels van het gebouw moeten een uitzicht bewaren dat de standing ervan geen nadeel kan berokkenen.

Zo is het uitdrukkelijk verboden aan vensters, terrassen of balkons, gelegen aan de voorzijde van het gebouw, was- of beddegoed te hangen of te drogen. De syndicus zal alle maatregelen treffen om deze voorwaarden stipt in acht te doen nemen.

**Artikel 71 - Veiligheid.**

Het is streng verboden in het woningcomplex rubberen of plooibare gaspijpen te gebruiken; de gasverbindingen dienen uit vaste buizen te bestaan. Het uitkloppen van matten en ander huishoudelijk werk mag niet uitgevoerd worden in de gemeenschappelijke delen.

**Artikel 72 - Dieren.**
Het is toegelaten kleine huisdieren te bezitten mits schriftelijke goedkeuring van de syndicus. Indien er evenwel klachten geuit worden door de medebewoners of mede-eigenaars kan door de algemene vergadering de verwijdering opgelegd worden. De algemene vergadering dient bijeengeroepen te worden door de syndicus binnen de veertien dagen na een schrijftelijke klacht, aan hem gezonden bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs.
**Artikel 73 - Vuilniskokers.**
De vuilniskokers mogen niet gebruikt worden voor het verwijderen van vloeibare of kleverige stoffen, en in het algemeen van geen enkel voorwerp dat de buizen zou kunnen verstoppen.
**Artikel 74 - Rust.**
De mede-eigenaars, huurders en alle bewoners in het algemeen, zullen "als een goede huisvader" het woningcomplex bewonen en van hun eigendom gebruik maken.
Zij zullen ervoor zorgen dat de rust van het woningcomplex op geen enkel ogenblik verstoord wordt door hun toedoen of dat van hun familieleden, van de personen die bij hen in dienst zijn, van hun huurders of bezoekers.
Het is verboden in de privatieve lokalen over te gaan tot een openbare roerende verkoping, zonder voorafgaande toelating van de syndicus. Zij zullen in het algemeen de voorschriften van de syndicus volgen, die de rust en het goede onderhoud van het onderhoud van het gebouw op het oog hebben.
**Artikel 75 - Muziek - Electrische apparaten.**
Het gebruik van muziekinstrumenten of enig ander muziek- of geluidsvoortbrengend toestel is toegelaten voor zover het de andere mede-eigenaars niet verstoort.
De electrische apparaten moeten ontstoord worden. Elke geluidsreproduktie of produktie moet gebeuren op "kamer-niveau". Zij mag niet hoorbaar zijn vanuit andere lokalen of appartementen of vanop de straat. Er mag geen gebruik gemaakt worden van andere motoren dan degene die normalerwijze huishoudapparaten drijven of die noodzakelijk zijn tot het uitoefenen van een toegelaten beroep, op voorwaarde dat alle maatregelen genomen worden om buurtstoornissen of stoornissen op het electrische net te vermijden.

## HOOFDSTUK IV.

Voor al wat niet voorzien is in dit reglement zullen de eigenaars zich gedragen naar de plaatselijke gebruiken, zoniet naar de mening die de algemene vergadering neemt in de kwestie die haar wordt voorgelegd.

## S L O T V E R K L A R I N G E N

Ondergetekende Notaris bevestigt dan de benaming en identiteitsgegevens van de komparanten overeenstemmen met de wettelijk vereiste stukken.

Alle kosten, rechten en erelonen dezer zijn ten laste van de komparant, die zich uitrukkelijk het recht voorbehoudt deze te verhalen op de individuele kopers der private kavels, in verhouding met een aantal aandelen die zij bezitten in de algemene gemeenschap A.

Voor de uitvoering van deze akte verkiest de komparante woonplaats ten kantore van de ondergetekende notaris.

## W A A R V A N A K T E

Gedaan en verleden te Overpelt, op datum als voormeld.

En na voorlezing heeft de komparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, en de tussenkomende partij, samen met mij, Notaris, getekend.