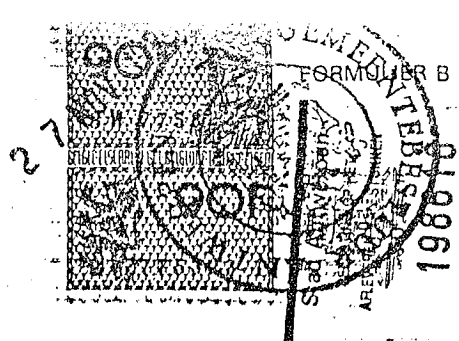




AARD : (*) Woningen

Bouwregister Nr. : An/89/B/549

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door ~~MX~~ N.V. A.B.P., Heidestraat 34, 2350 Vosselaar met betrekking tot een perceel gelegen Hoogstraat 19A / Pelgrimstraat 22 en strekkende tot het renoveren van de woningen

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van de aanvraag de datum draagt van 12/7/89

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de Stedebouw, gewijzigd door latere wetten en decreten;

Gelet op art. 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij art. 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het Koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwvoorstellen, gewijzigd door latere Koninklijke besluiten en besluiten van de Vlaamse Executieve;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een bij koninklijk besluit van 25/3/80

Antwerpen Binnenstad goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet zijnde een plan als bedoeld in art. 17 van voornoemde wet;

(1) Overwegende dat de werken uitgevoerd of de handelingen verricht zullen worden binnen het gebied van een verkaveling waarvoor door het schepencollege op vergunning verleend is; dat deze vergunning niet vervallen is;

(1) (2) Gelet op de beslissing van

van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op met van het College afwijking wordt toegestaan van

reden omkleed voorstel van bedoeld (1) plan van aanleg/verkavelingsplan;

(1) Overwegende dat de in de aanvraag bedoelde werken of handelingen van geringe omvang zijn en daarvoor luidens de bepalingen van het Koninklijk besluit genomen ter uitvoering van art. 45 § 1 van de wet van 29 maart 1962, het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar dan ook niet vereist is;

(3) Gelet op de algemene verkavelingsverordening van de gemeente Antwerpen;

(3) Gelet op de algemene verkavelingsverordening van de gemeentelijke bouwverordening;

Gelet op de machtiging van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROL, Bestuur Monumenten en Landschappen dd. 4/8/89 (ref.AM.89/840)
BESLUIT :

Artikel 1. — De vergunning wordt afgegeven aan ~~MX~~ N.V. A.B.P. die ertoe gehouden is :

* de voorwaarden vermeld op de keerzijde stipt na te leven.

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

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

Art. 4. — De vergunninghouder geeft het College van Burgemeester en Schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.

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

De

VANWEGE HET COLLEGE :

Vr. De Stadssecretaris,
Bij machtiging van 9.12.85,
De Directeur,



Voor De Burgemeester,
De afgevaardigde schepenen,

M. Vandewalle

Voetgangers zie keerzijde.

J. Mangelschots

100

101

102

Wetsbepalingen

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

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

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

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

Art. 54. — § 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijhorend dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 66 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

1. Het werk mag niet aangevat worden vooraleer de Dienst voor Werken, afdeling bouwpolitie, Desguinlei 33, in het bezit is van de berekeningsnota en de detailplans van de ijzer- en gewapend-betonconstructie.

2. De plinten moeten zo geplaatst worden dat zij niet op de trottoirbevloering rusten en bij herstellen hiervan niet beschadigd kunnen worden.

3. Voor het tijdelijk wegnemen, ver- en herplaatsen van voorwerpen van openbaar nut, aan de gevel van het eigendom bevestigd, moeten de betrokkenen zich, 14 dagen voor de aanvang van de werken wenden tot de Dienst voor Werken, afdeling Wegen.

4. Een schutting moet geplaatst worden. Samen met het wegnemen van de schutting dient de trottoirbevloering voorlopig en op voldoende wijze hersteld.

5. Het bijzonder riool onder de openbare weg en de aansluiting op het straatriool zullen uitgevoerd worden door de zorgen van de Stad, op kosten van de eigenaar, overeenkomstig de bepalingen van de taxeverordeningen ter zake.

(*) B.v. woonhuis, bergplaats, serre, muur, enz.

(1) Het niet van toepassing zijnde zinsdeel doornalen.

(2) Luidens artikel 51 van de wet van 29 maart 1962 gewijzigd bij de wet van 22 december 1970 mogen afwijkingen enkel worden toegestaan, wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.

(3) Doorhalen indien er geen bestaat.

(4) Eventueel invoegen enkel in de gevallen omschreven in art. 44 § 3 van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970.

Vennoot M.



Geregistreerd *twee* bladen *geen* renvoelen
te Antwerpen, zesde kantoor der registratie

op, **25 JAN 1990**

boek *6/14* blad *97* val *73*

Ontvangen: *Zevenhonderdijftig Frank*
(R: 750 L) De ontvanger,

W. van Wijnendaele

W. VAN WIJNENDAELE

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOMHOOFDSTUK I. - AANDUIDING EN SPLITSING VAN HET COMPLEX VAN FASE IIArtikel 1: Aanduiding van het complex

Het complex wordt opgericht of gerestaureerd op een perceel grond gelegen te ANTWERPEN aan de Hoogstraat nummers 19/A en 21 en aan de Pelgrimstraat nummers 16 en 18, gekadastraerd sectie D nummers 305/K en deel van nummer 305/L respectievelijk groot negentig centiaren en elf aren vierenzestig centiaren en nummer 345 met een oppervlakte van achtendertig vierkante meter en nummer 346 met een oppervlakte van negentien vierkante meter en deel van nummer 335/G groot bij restant vierenzeventig vierkante meter.

Het kompleks bestaat uit volgende entiteiten, respectievelijk genaamd "Parking", "Gebouw kant Hoogstraat", "Gebouw kant Vlaaikensgang", "Het Spaans Huis", "Het Koetshuis" en "Gebouw kant Pelgrimstraat".

Artikel 2: Beschrijvende opgave en splitsing van het complex van fase II.§ 1. Privatieve kavels:

Het complex wordt gesplitst in privatieve kavels; daardoor wordt bedoeld elk bepaald gedeelte van het complex met toebehoren, dat vatbaar is voor alleen-eigendom en waaraan verbonden onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke ruimten en zaken.

ALGEMENE OPMERKING:

In de hiernavolgende beschrijving wordt het onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke zaken uitgedrukt in eenheden; hieronder wordt telkens verstaan, teneinde nutteloze herhalingen te vermijden: zoveel eenheden " in de gemeenschappelijke ruimten en de gemeenschappelijke zaken, waaronder de grond".

ENTITEIT PARKING.A. Kelder -2:

- negentien autostaanplaatsen, genummerd 20 tot en met 38, begrijpende:



Handwritten signature or initials.

- a) in privaatieve eigendom : de autostaanplaats zelf.
- b) in medeeigendom en gedwongen onverdeeldheid :
negen eenheden

- vijf kelders, genummerd 1 tot en met 5, en
begrijpende:

- kelder nummer 1, "Pelgrimstraat 4":

a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

een eenheid

- kelder nummer 2, definitief verbonden met autostaan-
plaats nummer 28:

a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

twee eenheden

- kelder nummer 3, definitief verbonden aan de auto-
staanplaats nummer 27:

a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

twee eenheden

- kelder nummer 4, definitief verbonden aan de auto-
staanplaats nummer 26:

a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

twee eenheden

- kelder nummer 5, definitief verbonden aan de auto-
staanplaats nummer 25:

a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

twee eenheden

B. Kelder -1:

- negentien autostaanplaatsen, genummerd 1 tot en met
19, begrijpende ieder:

a) in privaatieve eigendom : de autostaanplaats zelf.

b) in medeeigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negen eenheden

- dertien kelders, te weten:

"Kelder Pelgrimstraat eerste verdiep", begrijpende:

a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

één eenheid

"Kelder Koetshuis", begrijpende:

a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf

- b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
 twee eenheden
 "Kelder nieuwbouw tweede verdiep (entiteit gebouw kant Vlaaikensgang)" begrijpende:
 a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf
 b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
 twee eenheden
 "Kelder nieuwbouw eerste verdiep (entiteit gebouw kant Vlaaikensgang)", begrijpende:
 a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf
 b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
 twee eenheden
 "Kelder nieuwbouw gelijkvloers (entiteit gebouw kant Vlaaikensgang)", begrijpende:
 a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf
 b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
 twee eenheden
 "Kelder Spaans Huis", begrijpende:
 a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf
 b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
 drie eenheden
 "Kelder Pelgrimstraat tweede verdiep", begrijpende:
 a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf
 b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
 twee eenheden
 "Kelder Pelgrimstraat derde verdiep", begrijpende:
 a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf
 b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
 twee eenheden
 "Kelder appartement zes", begrijpende:
 a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf
 b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
 twee eenheden
 "Kelder appartement negen", begrijpende:
 a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf
 b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
 twee eenheden
 "Kelder appartement zeven", begrijpende:
 a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf
 b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
 drie eenheden
 "Kelder appartement twee", begrijpende:
 a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf
 b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
 één eenheid
 "Kelder appartement één", begrijpende:
 a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf
 b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:



twee eenheden

- zeven wijnkelders, genummerd 1 tot en met 7, te weten:

"wijnkelder nummer 1", begrijpende:

a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drie eenheden

"wijnkelder nummer 2", begrijpende:

a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drie eenheden

"wijnkelder nummer 3", begrijpende:

a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vier eenheden

"wijnkelder nummer 4", begrijpende:

a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drie eenheden

"wijnkelder nummer 5", begrijpende:

a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drie eenheden

"wijnkelder nummer 6", begrijpende:

a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

drie eenheden

"wijnkelder nummer 7", begrijpende:

a) in privaatieve eigendom: de kelder zelf

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vier eenheden

ENTITEIT GEBOUW KANT HOOGSTRAAT
OP HET GELIJKVLOERS:

- Een commercieel gelijkvloers aangeduid als winkel 1, begrijpende:

a) in privaatieve eigendom: de winkelruimte zelf met sanitair

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd achttien eenheden

- Het triplex appartement nummer 1, begrijpende:

a) in privaatieve eigendom:

- op het gelijkvloers : leefruimte, hall met privaatieve trap

- op de eerste verdieping : slaapkamer 1, slaapkamer 2 en slaapkamer 3, nachthall, badkamer 1 en badkamer 2, en W.C.

- op de tweede verdieping: woonkamer, keuken en W.C.

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee-honderd negentig eenheden

- Het duplex appartement nummer 2, begrijpende:

a) in privatieve eigendom: leefruimte met privatieve trap, keuken, W.C. en op de mezanine: slaapruijnte en badkamer

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee en zeventig eenheden

OP DE EERSTE VERDIEPING:

- Het appartement nummer 6, begrijpende:

a) in privatieve eigendom: woonkamer met keuken, slaapkamer 1, terras, slaapkamer 2, hall, badkamer, inkom en W.C.

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en zes eenheden

- Het duplex appartement nummer 7, begrijpende:

a) in privatieve eigendom:

- op de eerste verdieping; woonkamer, keuken, inkom, W.C., en privatieve trap

- op de tweede verdieping: slaapkamer 1, slaapkamer 2 en slaapkamer 3, badkamer, berging en nachthall

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd achttien eenheden

OP DE TWEEDE VERDIEPING:

- Het duplex appartement nummer 9, begrijpende:

a) in privatieve eigendom:

- op de tweede verdieping: woonkamer, keuken, slaapkamer 1 en slaapkamer 2, badkamer, hall, inkom, W.C., hall en berging en privatieve trap

- op de derde verdieping: zolder alsmede het privaatief genotsrecht over het gedeelte zich uitstrekkenjnd boven het appartement negen.

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd negen en negentig eenheden

ENTITEIT GEBOUW KANT VLAAIKENSANG OP HET GELIJKVLOERS:

- Een triplex commerciële handelsruimte aangeduid als winkel 2, begrijpende:

a) in privatieve eigendom: zowel op niveau -1 als op

V 14

het gelijkvloers als op de eerste verdieping, de eigenlijke commerciële ruimte met privatieve trap alsmede het privaatief genotsrecht van de vide gelegen boven het gelijkvloers.

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee-honderd achttien eenheden

- Het appartement nummer 4, begrijpende:

a) in privatieve eigendom: woonkamer, twee slaapkamers, badkamer, keuken, berging, vestiaire, W.C.

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd eenheden

OP DE EERSTE VERDIEPING:

Het appartement nummer 8, begrijpende:

a) in privatieve eigendom: woonkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, keuken, W.C. en vestiaire.

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd eenheden

OP DE TWEEDE VERDIEPING:

- Het duplex appartement nummer 10, begrijpende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: woonkamer, slaapkamer 1, 2 en 3, keuken, berging, badkamer en W.C., alsmede het privaatief genotsrecht over het gedeelte zich uitstreckende boven de eerste verdieping van winkel

- op de derde verdieping: privatieve trap en zolder

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zeven en twintig eenheden

ENTITEIT GEBOUW SPAANS HUIS

- Het appartement nummer 3 zijnde quadriplex, verbonden door een privatieve trap, begrijpende:

a) in privatieve eigendom:

- op het gelijkvloers: de woonruimte, keuken, berging, inkom en W.C.

- op de eerste verdieping: woonruimte en terras,

- op de tweede verdieping: slaapkamer 1 en 2, badkamer en W.C.

- op de derde verdieping: slaapkamer 3 en een douche.

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee-honderd zestien eenheden

ENTITEIT KOETSHUIS

- Het appartement nummer 5, zijnde triplex met privaatieve trap, begrijpende:

a) in privaatieve eigendom:

- op het gelijkvloers: een woonruimte en keuken
 - op de eerste verdieping: overloop en W.C.
 - op de tweede verdieping: slaapkamer 1 en 2, badkamer en traphall

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
 honderd zestien eenheden

ENTITEIT GEBOUW KANT PELGRIMSTRAAT

OP HET GELIJKVLOERS EN OP DE EERSTE VERDIEPING:

- Het duplex appartement nummer 14, begrijpende:

a) in privaatieve eigendom:

- op het gelijkvloers: een privaatieve trap leidende naar de eerste verdieping, twee woonkamers, terras, slaapkamer, W.C.1, W.C.2 en badkamer

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
 honderd vijftig eenheden

OP DE TWEEDE VERDIEPING

- Het appartement nummer 11, begrijpende

a) in privaatieve eigendom: woonkamer, keuken, slaapkamer 1,2, en 3, terras, badkamer, vestiaire, en W.C.

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
 honderd vijftig eenheden

OP DE DERDE VERDIEPING

- Het appartement nummer 12, begrijpende:

a) in privaatieve eigendom: woonkamer, keuken, slaapkamer 1,2 en 3, terras, badkamer en W.C.

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
 honderd vijftig eenheden

OP DE VIERDE VERDIEPING

- Het appartement nummer 13, begrijpende:

a) in privaatieve eigendom: woonruimte, eetruimte, keuken, slaapkamer, badkamer en het privaatief genotsrecht over het gedeelte dat zich uitstrekt boven het appartement 12

b) in mede- eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf en tachtig eenheden

§ 2.- Gemeenschappelijke ruimten en zaken.



Het complex omvat volgende gemeenschappelijke ruimten en zaken ongeacht tot welke entiteit ze behoren:

I. In de kelder - 2:

- gangen en trappen
- lift en liftkokers, liftschachten
- op- en afritten,
- manoeuvreerruimte met mogelijk afzuigsysteem
- de kokers voor technische installaties en leidingen

II. In de kelder -1

- gangen en trappen
- lift en liftkokers, liftschachten
- lokaal voor de meters, verwarming en gas
- opritten
- manoeuvreerruimte met mogelijk afzuigsysteem
- septische putten
- de kokers voor technische installaties en leidingen

III. Op het gelijkvloers:

- lift en liftkokers, liftschachten
- gangen
- trapzalen en trappen
- koer en doorgangen met hun deuren
- de afsluitpoort, langs de kant Vlaaikensgang
- de huisvuilberging
- het fietsenhok
- doorgangen
- oprit en toegangspoort van de garage
- de kokers voor technische installaties en leidingen

IV. Op de eerste verdieping:

- trappen en trapzalen
- lift, liftkokers en liftschachten
- gangen
- de kokers voor technische installaties en leidingen

V. Op de tweede verdieping

- trappen en trapzalen
- lift, liftkokers en liftschachten
- gangen
- koepels

- de kokers voor technische installaties en leidingen

VI. Op de derde verdieping:

- trappen en trapzalen
- lift en liftkokers
- gangen
- koepels
- de kokers voor technische installaties en leidingen

ALGEMENE OPMERKING:

De promotor behoudt zich het recht voor tot na de volledige afwerking van het complex en de verkoping van de laatste kavel, de door het complex ingenomen grondoppervlakte en de oppervlakte of de indeling van de gemeenschappelijke ruimten en de niet-verkochte privatieve kavels te wijzigen, zelfs indien het aantal aandelen verbonden aan de niet-verkochte kavels, hierdoor een wijziging zou ondergaan.

Hij mag derhalve om technische of praktische redenen de plannen wijzigen door onder andere de kavels te vergroten of te verkleinen, ten koste of ten voordele van de gemeenschappelijke ruimten; hij zal eventueel het aantal eenheden eraan verbonden mogen wijzigen. Hij mag tevens een nieuwe indeling doen van de kelders en autostaanplaatsen en de eenheden eraan verbonden.

Zoals gezegd kunnen de wijzigingen ook slaan op gemeenschappelijke ruimten; zelfs kan een gemeenschappelijke ruimte ingelijfd worden in een privatieve kavel en omgekeerd. Deze wijzigingen brengen echter geen verandering in het aantal eenheden verbonden aan de kavels, teweeg.

Zolang het kompleks niet afgewerkt is mag de promotor steeds gebruik maken van de grond en de gemeenschappelijke ruimten om zijn materialen en machines te plaatsen.

Artikel 3: Plannen - bouwtoelating.

De plannen van de verschillende verdiepingen werden getekend door de heer Guido Driesen, architect, wonende te Antwerpen Minderbroedersrui 51.

Bouwtoelating werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen op

de tekst van deze bouwtoelating is opgenomen onder "

114



Bijvoegsel III: De bouwtoelating ".

Artikel 4: Zakenrechtelijk statuut.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van onderhavig reglement, wordt het complex beheerst door de beschikkingen van artikel 577 bis, paragrafen 9 tot 11 van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de horizontale eigendom. Het complex is gesplitst in kavels, voorwerp van privé-eigendom; het woord " kavel " duidt zowel appartementen, commerciële ruimten, autostaanplaatsen, winkels, kelders en wijnkelders als andere privatieve ruimten aan.

Aan deze kavels zijn verbonden een onverdeeld aantal, eenheden in de gemeenschappelijke ruimten en de gemeenschappelijke zaken, voorwerp van medeëigendom. Overeenkomstig de wet zijn ze niet vatbaar voor splitsing; ze kunnen niet vervreemd worden, met zakelijke rechten bezwaard, of in beslag genomen worden, dan met de kavel waartoe ze behoren en slechts voor het aandeel dat aan die kavel werd toegekend.

HOOFDSTUK II.- GEDEELTEN IN PRIVE-EIGENDOM EN GEDEELTEN IN GEMEENSCHAP.

SECTIE I: GEDEELTEN IN PRIVE-EIGENDOM.

Artikel 5: Beginsel.

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom, de gedeelten van het complex die voor het uitsluitend gebruik van één eigenaar bestemd zijn.

Artikel 6: Privé-delen.

Volgende zaken zijn privaatief:

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

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;

- de deuren uitgevende op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de eventuele apparaten van parlofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van één kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;
- de bevloering en bekleding der terrassen.

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

- de eventuele drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de eventuele bellen aan de inkomdeur van de kavels;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall.

Het alles uitgezonderd de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

SECTIE II: GEDEELTEN IN GEMEENSCHAP.

Artikel 7: Beginsel.

Zijn gemeenschappelijk de delen van het complex bestemd tot het gebruik van alle kavels of van bepaalde onder hen.

Artikel 8: Gemeenschappelijke delen.

§ 1. Zaken in onverdeeldheid tussen alle medeëigenaars - Algemene onverdeeldheid (totaal tweeduizend achthonderd vijftien/tweeduizend achthonderd vijftienden)

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

- de bebouwde en onbebouwde grond;
- de grondvesten en steunmuren, de betonnen geraamten, het ruw metselwerk, de gewelven;
- het buizenet der riolering en de septische putten;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de trapzalen, de liftschachten en de liftinstallaties;
- de daken, zelfs indien ze slechts één enkele entiteit



bedekken en hetzelfde geldt voor alle koepels en dergelijke erin verwerkt;

- de aflopen van waters, de schouwen en de schoorsteenpijpen, de verluchtingspijpen met kappen en vuilnisschachten op hun gehele hoogte;

- de leidingen van water, gas, electriciteit, telefoon, radio-distributie, televisiedistributie, enzovoorts, hetzij ten gemeenschappelijk gebruik, hetzij ten uitsluitend gebruik van de privatieve kavels voor de secties van deze leidingen die zich buiten die kavels bevinden die zij bedienen;

- de installaties van parlofoon in de inkomhallen al dan niet met visueel systeem, de deuropeners en de bellen in de inkom voor de elementen ervan die tot gemeenschappelijk gebruik dienen;

- alle technische lokalen en gemeenschappelijke bergingen met toebehoren;

- de binnenkoeren met hun accessoria als daar zijn verlichting, versiering, groenzorg, beplanting enzovoort.

- alle in- en toegangen van en naar de Hoogstraat, de Vlaaikensgang en de Pelgrimstraat met hun deuren, gangen en poorten.

- in het algemeen alle gemeenschappelijke delen van het complex, daar de diverse entiteiten zowel om esthetische als organisatorische redenen als één geheel moeten aanzien worden.

§ 2. Zaken in partikuliere onverdeeldheid.

Alhoewel voormelde gemeenschappelijke delen onverdeeld aan alle medeëigenaars van het kompleks toebehoren dienen bepaalde van hen tot uitsluitend genot en gebruik van bepaalde medeëigenaars (partikuliere genotsrechten); de andere medeëigenaars mogen van deze gemeenschappelijke delen in principe geen gebruik van maken.

De medeëigenaars die dit particulier genotsrecht hebben, zullen alleen de lasten ervan dragen zoals uiteengezet onder hoofdstuk IV hierna; de kosten van heropbouw ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van het complex zullen echter, voor wat betreft de gemeenschappelijke zaken met uitsluitend genot, gedragen worden door alle medeëigenaars in verhouding tot hun aantal eenheden.

A. Partikulier genotsrecht nummer 1

De liften met hun liftschachten, batterijen en toebehoren, van de entiteit "gebouw kant Hoogstraat" met uitsluitend gebruik en genot voor de appartementen nummers twee,

zes, één, zeven en negen en van de "kelder appartement 9", "kelder appartement 7", "kelder appartement 6", "kelder appartement 2", "kelder appartement 1", de zeven wijnkelders en alle autostaanplaatsen .

(Totaal duizend honderd zestig/ duizend honderd zestigsten).

B. Partikulier genotsrecht nummer 2

De liften met hun liftschachten, batterijen en toebehoren, van de entiteit "gebouw kant Vlaaikensgang", "Spaans Huis" en "Koetshuis" met uitsluitend gebruik en genot voor de appartementen nummers, vier, acht, tien, drie en vijf en van de "Kelder Spaans Huis", "Kelder nieuwbouw gelijkvloers", "kelder nieuwbouw eerste verdiep", "kelder nieuwbouw tweede verdiep", "kelder Koetshuis", "kelder Pelgrimstraat eerste verdiep", "kelder Pelgrimstraat vierde verdiep", de kelders nummers twee, drie, vier en vijf en alle autostaanplaatsen.

(Totaal: duizend twee en twintig/ duizend twee en twintigsten).

C. Partikulier genotsrecht nummer 3

De liften met hun liftschachten, batterijen en toebehoren, van de entiteit "gebouw kant Pelgrimstraat", met uitsluitend gebruik en genot voor de appartementen nummers elf, veertien, twaalf en dertien en van de kelders "Pelgrimstraat tweede verdiep", "Pelgrimstraat derde verdiep" en alle autostaanplaatsen.

(Totaal: achthonderd een en tachtig/ achthonderd een en tachtigsten).

D. Partikulier genotsrecht nummer 4

Alle trappen, trapzalen en gangen op gelijk welk niveau met de verlichting van de entiteit "gebouw kant Hoogstraat" met uitsluitend gebruik en genot voor de appartementen nummers twee, zes, één, zeven en negen en van de "kelder appartement 9", "kelder appartement 7", "kelder appartement 6", "kelder appartement 2", "kelder appartement 1" en de zeven wijnkelders .

(Totaal achthonderd achttien/achthonderd achttienden).

E. Partikulier genotsrecht nummer 5

Alle trappen, trapzalen en gangen op gelijk welk niveau met de verlichting van de entiteit "Gebouw Vlaaikensgang", "Spaans Huis" en "Koetshuis", met uitsluitend gebruik en genot

voor de appartementen nummers, vier, acht, tien, drie en vijf en van de "Kelder Spaans Huis", "Kelder nieuwbouw gelijkvloers", "kelder nieuwbouw eerste verdiep", "kelder nieuwbouw tweede verdiep", "kelder Koetshuis", "kelder Pelgrimstraat eerste verdiep", "kelder Pelgrimstraat vierde verdiep", de kelders nummer twee, drie, vier en vijf

(Totaal: zeshonderd tachtig/zeshonderd tachtigsten).

F. Partikulier genotsrecht nummer 6

Alle trappen, trapzalen en gangen op gelijk welk niveau met de verlichting van de entiteit "gebouw kant Pelgrimstraat" met uitsluitend gebruik en genot voor de appartementen nummer elf, veertien, twaalf en dertien en van de kelders "Pelgrimstraat tweede verdiep" en "Pelgrimstraat derde verdiep".

(Totaal: vijfhonderd negen en dertig/vijfhonderd negen en dertigsten).

G. Partikulier genotsrecht nummer 7

De in- en uitritten, de manoeuvreerruimten, de automatische afsluitpoort met haar technische uitrusting, het verluchtingssysteem dienstig voor de evacuatie van de vuile lucht, de verlichting, alle energieverbruik dienstig voor het functioneren van de technische apparatuur, alle kosten van onderhoud, herstelling of vervanging van de technische installaties dienstig om het uitsluitend genot en gebruik te verzekeren van de eigenaars van de autostaanplaatsen.

(Totaal: driehonderd twee en veertig/driehonderd twee en veertigsten.)

H. Partikulier genotsrecht nummer 8

Alle binnenkoeren met verlichting, groenzorg, beplanting, versiering en accessoria, alle doorgangen en toegangen van- en naar de Hoogstraat, zowel Hoogstraat 27-29 en 31 als Hoogstraat 19/A en 21, de Pelgrimstraat 16-18 en de Vlaaikensgang, met uitsluitend gebruik en genot van alle kavels, zowel van fase I als van fase II met uitzondering van de winkels nummer één en twee van fase II, en het commerciële gelijkvloers nummers één, twee en drie van fase I.

(Totaal: vierduizend zeventienhonderd vijf en negentig/vierduizend zeventienhonderd vijf en negentigsten)

BIJZONDERE OPMERKING BIJ DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAAK IN PARTIKULIER GENOTSRECHT.

Alhoewel in principe slechts medeëigenaars van gemeenschappelijke zaken in partikulier genotsrecht gebruik mogen maken van die bepaalde gemeenschappelijke delen, heeft evenwel ieder medeëigenaar het recht over een gemeenschappelijk deel, voorwerp van een partikulier genotsrecht te gaan indien dit de normale weg is om een kavel te bereiken waarop hij zelf een eigendoms- of genotsrecht heeft.

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

De aandelen in de gemeenschappelijke ruimten en zaken waarvan hiervoor sprake, zijn forfaitair vastgesteld en mogen niet gewijzigd onder voorbehoud van hetgeen vermeld staat onder artikel 59.

Dit geldt echter niet voor de promotor, zoals nader toegelicht in fine van artikel 2.

HOOFDSTUK III.- RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

SECTIE I: PRIVATIEVE ZAKEN.

Artikel 10: Beginsel.

De eigenaars hebben gebruik en genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door huidig reglement van medeëigendom en door de wet.

Artikel 11: Afstand van een gedeelte van een kavel.

Het is de eigenaars, ter uitzondering van de promotor, verboden een deel van hun kavel af te staan aan personen die geen medeëigenaars zijn van het complex.

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

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan eenzelfde eigenaar toebehoren, mogen verticaal en/of horizontaal samengevoegd worden, doch slechts gehele kavels en geen gedeelten van kavels, en ook slechts met belendende panden, onverminderd de bijzondere machten toegekend aan de promotor.

17



Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het complex zou aanbelangen, zijn de belanghebbenden verplicht zich te schikken naar de voorschriften van artikel 14 § 1.

Indien deze samenvoeging echter plaats vindt bij verkoop door de promotor, zal de procedure van artikel 14 § 1 niet moeten gevolgd worden.

Indien één of meerdere kavels samengevoegd worden, zullen de aandelen verbonden aan deze kavels samengeteld worden.

Een kavel verkregen door samenvoeging van twee of meerdere kavels, zal door de eigenaars, met uitzondering van de promotor, mits zich te schikken naar artikel 14 § 1 (voor de gevallen in dit artikel voorzien) terug mogen gesplitst worden zonder echter meer kavels tot stand te brengen dan oorspronkelijk voorzien.

Het totaal van de aandelen in medeëigendom zal steeds gelijk moeten zijn.

Zolang de promotor eigenaar blijft van kavels in het complex behoudt zij het recht om deze in meerdere kavels op te splitsen met het oog op hun vervreemding; de aandelen verbonden aan de gesplitste kavels zullen forfaitair verdeeld worden over de verschillende nieuw-gecreëerde kavels.

Artikel 13: Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen.

§ 1. Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn vanop de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het complex, te wijzigen; de onderhoudswerken van deze elementen gebeuren volgens de beschikkingen van artikel 22.

§ 2. De naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep van de eigenaars en/of gebruikers) die op de deuren van de kavels, op de eventuele brievenbussen en bellen en eventueel in de liften worden aangebracht, moeten beantwoorden aan model en afmetingen door de syndicus bepaald.

§ 3. Indien de vensters van de kavels afgeschermd worden, zal dit slechts moeten gebeuren door middel van gordijnen. Deze zullen doorschijnend zijn, wit van kleur en

de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken. Overgordijnen zijn echter steeds toegelaten.

Indien aan de vensters van de kavels zonneblinden en/of zonneschermen worden geplaatst, zullen deze van eenzelfde type en kleur moeten zijn voor gans het complex, dit om het eenvormig uitzicht van het complex te vrijwaren.

In voormeld geval moeten de gordijnen achter de zonneblinden geplaatst worden. De kleur zal bepaald worden door de promotor.

§ 4. De eigenaars of gebruikers van kavels mogen aan hun vensters geen enkel voorwerp uitstallen dat kan schaden aan het ordelijk uitzicht en aan de standing van het complex, onder meer geen uithangborden, geen publiciteitsborden of publiciteit onder welke vorm ook.

Zijn echter wel toegelaten panelen of aanplakbrieven betreffende verhuur of verkoop van een kavel.

Bij afwijking aan hetgeen voorafgaat mogen de eigenaars en/of uitbaters van een commerciële gelijkvloers, zoals hoger beschreven, al dan niet lichtgevende uithangborden plaatsen aan de binnenzijde van de ramen van hun kavel; die lichtreklame zal nooit intermitterend mogen zijn.

Indien in een commercieel gelijkvloers en/of een privatieve kavel een vrij beroep wordt uitgeoefend of indien het bestemd wordt tot bureel, zal de eigenaar of huurder op de gevel van het complex naar keuze, hetzij ingang Hoogstraat hetzij ingang Pelgrimstraat, vlak naast de inkomdeur langs de buitekant een plaat met standing mogen aanbrengen waarop naam, beroep en eventueel spreekuren staan vermeld; de promotor bepaalt vrij de afmetingen hiervan.

Het recht om een plaat met standing op de gevel van het complex aan te brengen, is eveneens voorbehouden aan de eigenaar of uitbater van de kantoorruimte op de verdieping, indien daarin een vrij beroep wordt uitgeoefend of indien het tot kantoor bestemd wordt; de afmetingen ervan zullen dezelfde zijn als die waarvan sprake in onderhavige paragraaf.

Artikel 14: Werken aan privatieve kavels.

§ 1. Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid



van de gemeenschappelijke zaak of het esthetisch uitzicht ervan zouden kunnen aanbelangen, is de eigenaar verplicht de syndicus hiervan in kennis te stellen en hem de plannen van de vooropgestelde werken voor te leggen.

De syndicus zal het probleem met de architect van het complex bespreken of bij ontstentenis voorleggen aan een architect van zijn keuze.

Hij zal verslag uitbrengen bij de Raad van Beheer, die beslist of de werken al dan niet mogen uitgevoerd worden.

Indien de Raad van Beheer geen beslissing neemt binnen de twee maand na het overmaken van de plannen aan de syndicus, mag de betrokken eigenaar de werken uitvoeren.

In elk geval moeten de werken uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het complex of een architect door de syndicus aangesteld en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door de uitvoering der werken.

§ 2. Ingeval een eigenaar nalaat de nodige werken aan zijn eigendom uit te voeren en daardoor andere kavels of gemeenschappelijke delen blootstelt aan enige schade of nadeel, heeft de syndicus alle macht om op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar, tot dringende herstellingen in bedoelde kavel te doen overgaan. De werken worden toevertrouwd aan aannemers door de medeëigenaars aanvaard.

Artikel 15: Verhuring.

§ 1. De kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en solvabele personen, vennootschappen of verenigingen; dit geldt eveneens ingeval van onderhuur of afstand van huur.

§ 2. Kavels mogen niet stuksgewijs worden verhuurd.

§ 3. De eigenaars zijn ertoe gehouden de letterlijke tekst van de artikels 13 tot 23 van huidig reglement in de huurcontracten, die zij met hun huurders afsluiten, over te nemen, ofwel deze tekst aan hun huurcontracten te hechten. De huurcontracten moeten de huurders verplichten de beschikkingen in deze artikels vervat, de wijzigingen die eraan zouden toegebracht worden evenals de voorschriften gegeven door en de beslissingen genomen door de algemene vergadering

der medeëigenaars en die hen zouden kunnen aanbelangen, te eerbiedigen.

§ 4. De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere medeëigenaars van het complex en van de burenen, voldoende te verzekeren.

§ 5. De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de syndicus, indien deze het noodzakelijk acht, een kopie van de huurcelen betreffende hun kavel over te maken. Ingeval van mondelinge huurovereenkomst moeten zij hem het bewijs kunnen leveren dat hun huurders kennis hebben van de verplichtingen voorzien onder § 3, en zich tot naleving ervan hebben verbonden.

§ 6. Indien een huurder, onderhuurder of verkrijger van een huurceel, de beschikkingen van de basisakte niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus gegeven, ertoe gehouden de ontbinding van het huurceel te vragen; alle kosten die deze ontbinding met zich brengt zijn uitsluitend ten laste van de huurders en/of van de eigenaars die hiervoor ten opzichte van de gemeenschap van de eigenaars, solidair zijn.

§ 7. Volmacht wordt hierbij door de eigenaars aan de syndicus verleend, om de huurders in kennis te stellen van de wijzigingen van onderhavig reglement, verder van de voorschriften en besluiten van de algemene vergadering die hen aanbelangen.

Artikel 16: Bestemming.

§ 1. De privatieve kavels zijn bestemd tot appartement, luxe-winkel, gallerij, bureel, uitoefening van een vrij beroep; zijn ondermeer verboden: café, taverne, bar, dancing, privé-club, vishandel, restaurant, snackbar, begrafenisonderneming en iedere handel in slechtruikende, gevaarlijke of hinderlijke produkten.

§ 2. Kleine huisdieren worden in het complex enkel gedoogd in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder ondervinden (lawaaï, reuk of anderszins).

Ingeval van stoornis zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

V. M.



Indien de eigenaar van het dier zich niet bij de beslissing van de algemene vergadering zou neerleggen, kan deze laatste hem de betaling van een dwangsom opleggen waarvan het bedrag souverein door de algemene vergadering wordt vastgesteld, eventueel verhoogd.

De aldus geïnde sommen zullen driemaandelijks in mindering van de uitgaven worden gebracht, dit alles onverminderd het recht van de algemene vergadering, bij meerderheid van drie/vierden der stemmen, te beslissen het betrokken dier door de maatschappij voor dierenbescherming te laten weghalen.

§ 3. De bewoners moeten de plaatsen op een vreedzame en deftige wijze bewonen.

§ 4. Het gebruik van muziekinstrumenten, apparaten zoals ondermeer radio, televisie is toegelaten voor zover deze geen hinder vormen voor de andere gebruikers van het complex.

Tussen tweeëntwintig uur en zeven uur zal het geluid zodanig moeten gedempt worden dat het onhoorbaar is voor de andere gebruikers.

§ 5. Electricische apparaten moeten ontfstoord worden. In het complex mogen geen produkten opgeslagen worden die hinderlijk, gevaarlijk, ontvlambaar of ongezond zijn. De bewoners zullen er zorg voor dragen dat zich in de bergingen geen voorwerpen of eetwaren zouden bevinden in staat van ontbinding.

Artikel 17: Veiligheid.

Electriciteits-, water- en gasleidingen moeten voldoen aan de voorschriften van de leverende maatschappij.

Artikel 18: Rust.

Het gebruik van radio- en televisieapparaten en andere electriche en technische apparatuur is toegelaten voor zover ze de andere medeëigenaars niet storen, het alles binnen de perken van artikel 16, paragrafen 5 en 6; electriche apparaten, desgevallend verlichtingstoestellen moeten voorzien zijn van antiparasiet-apparaten. Er mogen geen andere motoren gebruikt worden dan deze die huishoudelijke apparaten bedienen of die bestemd zijn tot het uitoefenen van een vrij beroep, kantoor, of het eventueel exploiteren van

een luxe-winkel.

Artikel 19: Vrije toegang tot de kavels.

Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van beschikkingen van algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus bestendige vrije toegang verlenen tot hun kavels.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun kavels aan de architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privaatieve zaken, ook als die aan andere medeëigenaars toebehoren, zo het werken betreft die onverwijld moeten uitgevoerd worden. Zulks zal onder meer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties die zich in privé-delen zouden bevinden.

SECTIE II: GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Artikel 20: Beginselen.

De medeëigenaars moeten van de gemeenschappelijke zaken gebruik maken overeenkomstig hun bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van de andere medeëigenaars en/of gebruikers.

Zijn onder meer onverenigbaar met dit principe, het feit dat een medeëigenaar op gelijk welke wijze de normale doorgang in de hall's, trappen, bordessen en gemeenschappelijke gangen hindert en in de gemeenschappelijke delen of ruimten enigerlei huishoudelijk werk uitvoert.

Voor zover zij de medeëigendom aanbelangen zijn de uitvoering van de werken, de levering van bestellingen en andere noodzakelijke activiteiten onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde dat niet tot het zakenrechtelijk statuut behoort en door de algemene vergadering der medeëigenaars kan worden opgesteld.

Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht uitmaken.

De medeëigenaars mogen in geen geval wijzigingen aanbrengen aan de gemeenschappelijke zaken, tenzij de beschikkingen van dit reglement het zouden toelaten.

VM



Artikel 21: Veranderingen aan de gemeenschappelijke zaak.

Bij afwijking van hetgeen in vorig artikel bedongen, zijn de eigenaars bevoegd om, onder hun verantwoordelijkheid, omtrent de gemeenschappelijke elementen die zich binnen hun respektievelijke kavels bevinden, zodanige schikkingen te nemen die slechts als gewone veranderingen kunnen gelden.

Artikel 22: Werken van onderhoud en herstelling.

§ 1. Reiniging, onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen waarvan sprake in artikel 13 § 1 gebeuren door de zorgen van de syndicus en op kosten van de betrokken medeëigenaars.

§ 2. De schildering van de gemeenschappelijke delen van het complex, evenals van de privatieve elementen waarvan sprake in artikel 13 § 1, zowel buiten als binnen, het kuisen van de vensters en de delen van de gevel, het onderhoud van de liften, enzovoorts, moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de syndicus, volgens een tijdschema opgesteld door de algemene vergadering.

§ 3. Elke medeëigenaar gedooft, zonder vergoeding, de stoornissen die voortvloeien uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken, die rechtsgeldig door de algemene vergadering beslist werden.

Artikel 23: Panelen en aanplakbrieven.

Tot de voorlopige aanvaarding der gemeenschappelijke delen of tot de verkoop door de promotor van de laatste kavel mogen er slechts verhurings- of verkoopsplakaten worden aangebracht van de promotor of van de door hem aanvaarde agentschappen.

Daarna bepaalt de syndicus het model en de grootte dezer panelen en berichten, en de plaats waar deze moeten aangebracht worden.

Artikel 24: Schade door medeëigenaars veroorzaakt.

De herstelling van schade toegebracht aan een persoon of aan de goederen van een medeëigenaar door een zaak of een aangestelde van de gemeenschap der medeëigenaars, wordt door deze laatste, inbegrepen het slachtoffer, in de verhouding

bepaald voor de gemeenschappelijke lasten, gedragen.

Artikel 25: Geschillen tussen medeëigenaars - Verhaal.

Alleen de algemene vergadering is bevoegd een rechtsge-
ding in te spannen om een medeëigenaar te verplichten de
basisakte van het complex te eerbiedigen, en eveneens om een
einde te stellen aan de stoornis door een eigenaar gepleegd,
die niet als een overtreding van onderhavig reglement en de
gemeenschappelijke overeenkomsten kan gelden.

De medeëigenaars zijn ertoe gemachtigd, persoonlijk op
te treden, ingeval de medeëigendom nalaat de nodige maatregelen
te treffen binnen de veertien dagen na het verzoekschrift,
dat de benadeelde medeëigenaar bij aangetekend
schrijven aan de syndicus heeft gericht.

Artikel 26: Bijzonderheden.

A. Instellingen van openbaar nut.

De promotor behoudt zich het recht voor, in naam van de
medeëigenaars, contracten af te sluiten met het oog op de
levering van water, gas of electriciteit aan het complex; de
medeëigenaars geven haar door het feit van ondertekening van
hun akte van aankoop onherroepelijk volmacht teneinde:

a) alle contracten af te sluiten voor de levering van
deze diensten;

b) met de gemeenten, intercommunale verenigingen of in-
stellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van op-
stal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het
complex van lokalen waar de technische installaties met
betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht. De
aangestelden van deze gemeenten, intercommunale verenigingen
of instellingen van openbaar nut hebben tevens een recht van
overgang over de gemeenschappelijke delen van het goed
teneinde deze lokalen te bereiken.

B. Radio- en televisieantenne - Teledistributie.

Het plaatsen op het dak van privé-antennes voor televi-
sie en radio is verboden. De algemene vergadering zal
beslissen of een gemeenschappelijke antenne zal mogen
geplaatst worden op het dak en/of zal aangesloten worden op
het teledistributienet.

U 17



C. Het is de promotor toegelaten een identiteitsplaat met standing op de gevel te plaatsen.

HOOFDSTUK IV.- GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN.

SECTIE I: LASTEN.

Artikel 27: Opsomming van de lasten - Verhoging van de lasten.

§ 1. De gemeenschappelijke lasten en kosten zijn in het algemeen de uitgaven die gemaakt zijn:

a) in verband met onderhoud, gebruik, herstelling, vernieuwing en beheer der gemeenschappelijke zaken, alle kosten voortspuitende uit contracten afgesloten door de gemeenschap in verband met de veiligheid van en het toezicht op het complex, het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd wegens een fout, de verzekeringspremies betreffende de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid der medeëigenaars, de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt, de publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht en in het algemeen, alle andere schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van de eigenaars of door de gemeenschap als zodanig verschuldigd;

b) om een schade te herstellen aan de persoon of aan de zaak van een medeëigenaar van het complex, toegebracht door een door de gemeenschap aangesteld persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

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

§ 2. Indien deze gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door schuld of nalatigheid van één of meer medeëigenaars, zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van degenen die er de oorzaak van zijn.

Artikel 28: Verdeling van de lasten.

§ 1. Lasten betreffende de algemene onverdeeldheid.

Onder voorbehoud van de beschikkingen van hiernavolgende artikelen, worden de lasten van de algemene onverdeeldheid

tussen alle medeëigenaars verdeeld naar verhouding van hun respektievelijke aandelen in de gemeenschappelijke delen van het complex, zoals bepaald onder artikel 2.

§ 2. Lasten van de partikuliere onverdeeldheden.

Onder voorbehoud van wat onder navolgend artikel 29 zal worden bepaald, worden de lasten van de partikuliere onverdeeldheden gedragen door de medeëigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben (zie artikel 8 § 2), ieder in verhouding tot zijn aandelen in medeëigendom:

Voor partikulier genotsrecht totaal:

- partikulier genotsrecht nummer 1	1.160/1.160
- partikulier genotsrecht nummer 2	1.022/1.022
- partikulier genotsrecht nummer 3	888/888
- partikulier genotsrecht nummer 4	881/881
- partikulier genotsrecht nummer 5	680/680
- partikulier genotsrecht nummer 6	539/539
- partikulier genotsrecht nummer 7	342/342

§ 3. Kosten met betrekking tot de terrassen.

Alle hoegenaamde uitgaven met betrekking tot de terrassen, ongeacht het feit of ze al dan niet geheel of gedeeltelijk de functie van dak vervullen, worden forfaitair als volgt verdeeld:

- tien procent (10%) ten laste van de eigenaar van het betrokken terras;
- negentig procent (90%) ten laste van alle mede-eigenaars van alle entiteiten, inbegrepen de eigenaar van het terras, volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke zaken. Deze regeling geldt eveneens voor de dakterrassen.

Artikel 29: Kosten van niet-verkochte kavels.

Wanneer na het ontstaan van gemeenschappelijke lasten, bepaalde kavels door de promotor nog niet verkocht, verhuurd of in gebruik zouden genomen zijn, dienen deze slechts tussen te komen in de kosten ten belope van vijftientwintig ten honderd van hun normaal aandeel in de onkosten; dit geldt evenwel niet ten aanzien van de verzekeringspremies waarvan het aandeel der niet-verkochte kavels volledig door de promotor gedragen wordt.

In de kosten van inrichting en verfraaiing die voor de gemeenschap zouden bestemd worden, komen de aandelen der door



de promotor niet-verkochte, verhuurde of in gebruik genomen kavels niet tussen; deze zullen later door de syndicus in rekening gebracht worden aan de nieuwe eigenaar, en door hem worden verrekend tussen de medeëigenaars die op dat ogenblik deze kosten hebben voorgeschoten.

Artikel 30: Voldoening van de gemeenschappelijke lasten.

§ 1. Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de syndicus gemachtigd aan de medeëigenaars een provisie te vragen waarvan het bedrag en de bestemming door de algemene vergadering wordt vastgesteld. Dit bedrag dient berekend in overeenstemming met de normaal voorziene onkosten. De syndicus zal de afrekeningen zo opstellen dat elke eigenaar afzonderlijk het B.T.W.-bedrag vermeld krijgt, begrepen in de kosten, dit voor de eventuele B.T.W.-belastingplichtigen.

De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt opgemaakt op tijdstippen door de algemene vergadering vast te stellen. De onkosten moeten betaald worden binnen de veertien dagen na het toesturen van de afrekening, niettegenstaande mogelijke betwistingen, teneinde de provisie in de handen van de syndicus te reconstitueren.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten mag in geen geval gebeuren bij middel van de door de medeëigenaars gestorte provisie, welke onaangeroerd dient te blijven; het bedrag ervan kan aangepast worden.

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

De provisie te betalen door de promotor voor de niet-verkochte kavels, wordt herleid tot één/vierde van het bedrag dat door de algemene vergadering voor dergelijke kavels wordt vastgesteld; de promotor zal voor de onverkochte parkings geen provisie dienen te betalen.

§ 2. Tot dekking van de buitengewone uitgaven kan de algemene vergadering beslissen een reservefonds aan te leggen. Daartoe stort ieder koper een maandelijkse bijdrage door de algemene vergadering te bepalen; deze bedragen worden op een termijnrekening geplaatst en de syndicus vermeldt ze in zijn driemaandelijkse afrekening.

Artikel 31: Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

Indien een kavel in onverdeeldheid aan meerdere eigenaars toebehoort, of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn alle onverdeelde eigenaars of houders van zakelijke rechten op de kavel, hoofdelijk, ondeelbaar en zonder voorrecht van uitwinning, aansprakelijk voor alle sommen die, met betrekking op de kavel, verschuldigd zijn ten voordele van de gemeenschap der eigenaars.

Artikel 32: Overdracht van kavels.

§ 1. Ingeval van overdracht wegens overlijden moeten de erfgenamen en rechtverkrijgenden, binnen de twee maanden na het overlijden, aan de syndicus hun hoedanigheid van erfgenaam bewijzen, door een attest af te leveren ondertekend door een notaris belast met de regeling van de nalatenschap. Indien de onverdeeldheid komt op te houden ingevolge een akte van afstand-deling tussen erfgenamen of verkoop, moet de syndicus er binnen de maand door de afstandhouder van verwittigd worden door middel van een door laatstgenoemde aan de instrumenterende notaris gevraagd attest.

Dit attest moet vermelden de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van overdracht en deze van ingenottreding.

Deze beschikkingen zijn eveneens toepasselijk ingeval van overdracht ingevolge een bijzonder legaat.

§ 2. Ingeval van overdracht onder de levenden ten kosteloze of ten bezwarende titel, is de nieuwe eigenaar tegenover de medeëigendom gehouden tot betaling van de sommen, die na de overdracht opgevorderd worden, zelfs voor de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering en zelf wanneer deze bestemd zijn tot regeling van prestaties of werken voor de overdracht besteld.

De vorige medeëigenaar blijft gehouden tot betaling van alle sommen, die voor de datum van de overdracht gevorderd werden; hij kan geen terugbetaling eisen van de sommen die door hem ten gelijk welke titel aan de medeëigendom gestort werden, behalve de provisies voor de gemeenschappelijke uitgaven.

Bij afwijking van hetgeen voorafgaat zal, ingeval van een eerste overdracht van een kavel door de promotor, de koper als volgt dienen tussen te komen in de gemeenschappe-

van.



lijke uitgaven, die tot op dat ogenblik reeds door de syndicus zouden zijn gedaan:

- voor wat betreft de investerings- en verfraaiingsuitgaven: volledige terugbetaling;
- voor wat betreft de kosten van herstelling, verbruik, verzekering en andere: prorata tussenkomst vanaf de datum van de eigendomsoverdracht;
- voor wat betreft de provisie: volledige terugbetaling.

§ 3. Elke overdracht - waarbij inzake overdracht ten bezwarende titel verstaan wordt de onderhandse verkoopsovereenkomst maar ook het gewoon mondeling akkoord - moet binnen de veertien dagen aan de syndicus, door de nieuwe eigenaar bij aangetekend schrijven, betekend worden.

Binnen de maand na ontvangst van deze betekening, 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 medeëigendom betaald werden, doen kennen. Indien de syndicus deze kennisgeving doet binnen de voorziene termijn, is de nieuwe medeëigenaar tegenover de medeëigendom gehouden voor de achterstallige bedragen die ten laste van de vorige medeëigenaar vallen en niet tegen laatstgenoemde zouden kunnen worden verhaald; bij ontstentenis van rechtsgeldige bekendmaking door de syndicus is hij echter hiertoe niet gehouden.

Indien de nieuwe eigenaar de betekening van de overdracht niet doet binnen de termijn van veertien dagen hiervoor vermeld, zijn de oude en de nieuwe medeëigenaars solidair gehouden tot betaling van alle sommen die voor de overdracht gevorderd werden.

Artikel 33: Gedwongen inning van de gemeenschappelijke lasten.

§ 1. Indien de medeëigenaars ingebreke blijven de provisie door de syndicus gevraagd te storten, of hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten van de voorbije afrekenings-termijn aan laatstgenoemde te betalen, wordt hun per drager of aangetekend een herinneringsbrief gestuurd.

Indien hierop binnen de veertien dagen geen betaling volgt, beschikt de syndicus over dwangmiddelen vermeld onder § 2 hierna, die hij uitoefent mits toestemming van de Raad

van Beheer of van de Voorzitter, indien er geen Raad van Beheer is.

Ten overstaan van de rechtbanken en van derden hoeft hij niet te bewijzen dat hij over deze toelating beschikt.

§ 2. Om tot inning van de gemeenschappelijke lasten over te gaan, wordt de syndicus onherroepelijk, als voorwaarde van de overeenkomst, gemachtigd:

a) om de water-, gas- en stroomleveringen ten behoeve van de nalatige eigenaar, stop te zetten;

b) om de nalatige eigenaar te dagvaarden;

c) om ten gepaste tijde, alle aan de nalatige eigenaar toekomende huurgelden, zelf te ontvangen.

Te dien einde worden hierbij, door de eigenaars, de hun gebeurlijk toekomende huurgelden, onherroepelijk aan de syndicus gedelegeerd, voor geval zij ingebreke zouden verkeren.

Ten aanzien van de nalatige eigenaar geldt de kwitantie door de syndicus aan de huurder verleend.

d) om de schuld van de nalatige eigenaar ponds/pondsge wijze van die eigenaars te vorderen op wie de verplichting rust een uit dezelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen.

e) om het wettelijk overdraagbaar gedeelte van de wedden, lonen en vergoedingen die de schuldenaars van de gemeenschappelijke lasten bij hun tegenwoordige of latere werkgevers genieten of zullen genieten, alsook al hun vorderingen op derden, te innen; betrokkenen machtigen de syndicus deze afstand op hun kosten te betekenen en de overgedragen bedragen zonder pleegvormen te innen.

§ 3. Alle sommen door de syndicus gevorderd voor rekening van de medeëigendom, brengen uit volle recht intrest op aan één ten honderd per maand, vrij van alle taksen en welkdanige afhoudingen, te rekenen vanaf de dag van de verzending van het aangetekend schrijven waarvan sprake onder § 1.

§ 4. Bij wijze van voorafbepaalde schadevergoeding, zijn de ingebreke blijvende medeëigenaars aan de gemeenschap een

17



bedrag verschuldigd gelijk aan de kosten door de gemeenschap gemaakt voor juridische bijstand, onverminderd alle ten hunne laste uitgesproken veroordelingen.

Artikel 34: Verhuring.

Rechtsbetrekkingen bestaan enkel tussen de syndicus en de medeëigenaars; dezen blijven steeds verantwoordelijk voor betaling van de herstelling van alle schade door hun huurders berokkend aan de gemeenschappelijke zaken.

SECTIE II: GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN.

Artikel 35: Beginsel.

De medeëigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten naar verhouding van hun aandelen in de medeëigendom. De medeëigenaars die een partikulier genotsrecht genieten zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten van de zaken die het voorwerp uitmaken van bedoeld genotsrecht in verhouding van hun aandeel daarin.

Aan de syndicus wordt hierbij mandaat verleend om de gemeenschappelijke inkomsten te innen; hij geeft er geldige kwijting over.

HOOFDSTUK V.- VERZEKERINGSPOLISSEN.

SECTIE I: ALGEMENE BEGRIPPEN.

Artikel 36: Beginsel.

De verzekeringspolissen kunnen tot voorwerp hebben en zullen alle zonder enige uitzondering moeten worden afgesloten door de eigenaars van de respectievelijke kavels:

- het complex en de zaken die erin ondergebracht zijn;
- de burgerlijke aansprakelijkheid van de medeëigenaars.

Artikel 37: Gedekte risico's - Verzekerde belangen.

De algemene vergadering is bevoegd aan te duiden welke risico's dienen te worden verzekerd en ten belope van welke bedragen. Deze bedragen zullen aan een indexclausule worden onderworpen.

Buiten de in secties II en III te noemen verzekeringen

die verplicht dienen te worden afgesloten, is de algemene vergadering bevoegd andere door haar te bepalen verzekeringen aan te gaan.

Artikel 38: Vertegenwoordiging van de medeëigenaars - Onderschrijving van polissen.

§ 1. Tegenover de verzekeringsmaatschappij vertegenwoordigt de syndicus rechtsgeldig de medeëigenaars.

In hun naam sluit hij de verzekeringscontracten af, betaalt de premies, ontvangt de schadevergoedingen en geeft er kwijting over.

§ 2. De eerste polissen mogen door de promotor onderschreven worden voor een maximum duur van tien jaar; de gemeenschap van eigenaars zal deze polissen overnemen en de premies betalen vanaf de datum van de eerste algemene vergadering.

Artikel 39: Betaling der premies - Supplementaire premies.

Behoudens afwijkende bepalingen van onderhavig reglement worden de premies beschouwd als gemeenschappelijke lasten door de medeëigenaars te dragen, naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald onder artikel 2.

Wanneer in hoofde van een medeëigenaar, om gelijk welke reden, supplementaire premies verschuldigd zijn, komen deze voor rekening van de betrokkene, behoudens diens eventueel verhaal tegen de gebruiker van zijn kavel.

Artikel 40: Keuze van verzekering.

Alle aanvullende verzekeringen die bepaalde medeëigenaars zouden wensen af te sluiten in verband met het complex of met hun burgerlijke aansprakelijkheid, dienen te worden aangegaan bij dezelfde verzekeringsmaatschappij, bij wie de kollektieve polissen inzake brandverzekering en burgerlijke aansprakelijkheid werden afgesloten.

Artikel 41: Afschriften der polissen.

Elke medeëigenaar kan op zijn kosten een afschrift van de afgesloten polissen bekomen; zulks geldt eveneens ten aanzien van de gebruikers van een kavel, wanneer het verzeke-

VM 

ringen betreft, waarvan de premies of supplementaire premies geheel of gedeeltelijk voor hun rekening komen.

Artikel 42: Overschot van schadevergoeding.

Wanneer na het herstellen van de schade de uitbetaalde schadevergoeding niet opgebruikt blijkt, wordt het overschot verrekend in de eerstvolgende periodieke afrekening.

SECTIE II: VERZEKERING VAN HET COMPLEX.

Artikel 43: Schadegevallen.

§ 1. Tegen de gevaren van beschadiging of vernieling van het complex door brand of storm en tegen waterschade, wordt een kollektieve verzekeringspolis afgesloten.

De verzekeringspolis dekt zowel de gemeenschappelijke als de privatieve delen.

De verzekerde bedragen worden desgevallend over de privatieve delen verdeeld naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het complex.

§ 2. Het risico brandschade omvat tevens de aanverwante risico's zoals voorzien in de type brandpolissen en onder andere:

- kosten van de opruimings- en/of slopingswerken;
- inslag van bliksem;
- ontploffing door gas, damp en andere oorzaken;
- electriciteitsrisico's;
- neerstorting van vliegtuigen;
- verhaal van de huurders of gebruikers en van de geburen;
- onbruikbaarheid van onroerende goederen;
- schade aan het verzekerde goed of vermindering van zijn waarde door het water of andere blussingsmiddelen.

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

§ 4. Wat hun onderlinge betrekkingen betreft, verzaken de eigenaars uitdrukkelijk aan alle verhaal tegen één van hen

of hun verzekeraars of tegen de gemeenschap, wanneer de schade voortkomt uit brand in een ander deel van het complex ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaat is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het complex gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft.

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

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

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

§ 6. De verzekering tegen waterschade betreft de schade zowel van binnenuit als van buitenuit veroorzaakt door water aan de gemeenschappelijke en privaat delen.

Artikel 44: Aanvullende verzekeringen.

Het staat de eigenaars die de afgesloten verzekeringspolisson ontoereikend zouden achten vrij, op eigen kosten en bij dezelfde verzekeringsmaatschappij, aanvullende verzekeringen af te sluiten; deze aanvullende verzekeringen kunnen zowel de verzekerde bedragen als de verzekerde risico's betreffen. In beide gevallen zullen enkel de betrokken medeëigenaars aanspraak kunnen maken op de schadevergoedingen, die wegens hun aanvullende verzekering zouden worden uitgekeerd.

Artikel 45: Uitkering der schadevergoedingen.

De schadevergoedingen tot vijf miljoen frank (5.000.000,-fr.) mogen worden ontvangen door de syndicus, die er geldig kwijting over geeft; deze boven de vijf miljoen frank (5.000.000,-fr.) mogen ontvangen door de syndicus, samen met de Voorzitter van de Raad van Beheer of een persoon al dan niet eigenaar van een kavel, aangeduid door de algemene vergadering, die er geldig kwijting over geven, onverminderd het recht van de algemene vergadering te bepalen bij welke financiële instelling de bedragen dienen te worden gestort.

VM



Met inachtneming van wat in volgend hoofdstuk zal worden gezegd, geschiedt het herstellen van de schade door de zorgen van de syndicus, onder het toezicht van de algemene vergadering.

Indien de schadevergoeding ontoereikend blijft, dragen de medeëigenaars bij in het tekort, naar verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald onder artikel 2.

Het opvorderen van ieders aandeel in de kosten geschiedt overeenkomstig de beschikkingen van artikels 51 en 52.

Artikel 46: Privé-roerende voorwerpen.

De bewoners van het complex dienen op eigen kosten hun inboedel voor een toereikend bedrag te laten verzekeren tegen brand, waterschade en de andere voormelde ondergeschikte risico's.

SECTIE III: VERZEKERING DER BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID.

Artikel 47: Beginsel.

Er wordt een verzekering afgesloten betreffende de burgerlijke aansprakelijkheid van de medeëigenaars.

Meer bepaald wordt hun aansprakelijkheid in volgende gevallen expliciet door een verzekeringspolis gedekt:

a) voor schade veroorzaakt door instorting, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke delen (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek);

b) voor schade veroorzaakt door gemeenschappelijke hijstoestellen;

c) voor schade veroorzaakt door het door de gemeenschap aangeworven personeel (artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek).

In betrokken polis dient volgende clause te worden opgenomen:

" Worden als derden aangezien, de eigenaars, de gebruikers, ten welke titel ook, de syndicus, de personen in

" dienst van de gemeenschap of van een gebruiker van het
" complex ".

Artikel 48: Schadegevallen - Vergoedingen.

De uitgekeerde schadevergoedingen worden door de Raad van Beheer aangewend tot herstel van de door het slachtoffer geleden schade; wanneer het bedrag der schadevergoeding ontoereikend is, wordt het tekort door de syndicus met alle middelen van recht opgevorderd van degene die de schade veroorzaakte of ervoor burgerlijk aansprakelijk werd gesteld.

HOOFDSTUK VI.- VERNIELING VAN HET COMPLEX.

Artikel 49: Totale of gedeeltelijke vernieling.

Het complex kan totaal of gedeeltelijk worden vernield.

Voor de beoordeling van de vernielingsgraad komen enkel de gemeenschappelijke delen van het complex in aanmerking.

Gedeeltelijk is de vernieling, welke maximum drie/vierden van het complex betreft de waarde van de grond niet meegerekend.

De graad van vernieling wordt eventueel vastgesteld door een deskundige, door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen aangeduid. Bij ontstentenis van een akkoord omtrent de keuze van een deskundige, zal deze worden aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, op verzoek van de meest gerede partij.

Artikel 50: Verplichting tot heropbouw.

In principe zijn de medeëigenaars steeds tot wederopbouw verplicht, ongeacht de vernielingsgraad van het complex.

De wederopbouw geschiedt aan de hand van de oorspronkelijke plannen.

Evenwel kan de algemene vergadering, binnen vier maanden na de gehele of gedeeltelijke vernieling en beraadslagend overeenkomstig de bepalingen van artikel 59 beslissen af te zien van de wederopbouw. In dat geval wordt het regime van de horizontale eigendom opgeheven en komt een gewone onverdeeldheid tot stand.

Het goed wordt openbaar verkocht overeenkomstig de door de algemene vergadering vastgestelde voorwaarden en de bekomen prijs samen met de verzekeringsvergoedingen worden onder de medeëigenaars verdeeld, naar verhouding van hun respectievelijke rechten.

Artikel 51: Bijdragen in de kosten van wederopbouw.

Alle medeëigenaars dragen bij in de kosten van wederopbouw naar verhouding van hun rechten in de onverdeeldheid. (Er wordt geen rekening gehouden met de partikuliere onverdeeldheden); zij verbinden zich ertoe hun bijdragen te leveren, overeenkomstig de voorwaarden van het aannemingscontract.

Elke laattijdige betaling zal worden verhoogd met een intrest gelijk aan de discontovoet van de Nationale Bank van België voor promessen, andere dan geaccepteerde in een Bank gedomicilieerde wissels, verhoogd met drie ten honderd.

De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van eenieders aandeel te vorderen, alvorens tot de uitvoering van de wederopbouw over te gaan.

Artikel 52: Dwangmiddelen.

Wie ingebreke blijft zijn bijdragen tot de wederopbouw te betalen, kan daartoe met alle middelen van recht door zijn medegerechtigden worden gedwongen.

Ook kan hij ertoe verplicht worden afstand te doen van al zijn rechten in het onroerend goed.

Bij ontstentenis van een akkoord zal de overnameprijs worden bepaald door een deskundige, aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, op verzoek van de meest gereede partij.

HOOFDSTUK VII.- BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP.

SECTIE I: ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 53: Machten.

De algemene vergadering beslist souverain over de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars van het

complexs.

Mits zij regelmatig getroffen werden, zijn de beslissingen van de algemene vergadering bindend voor alle medeëigenaars, met inbegrip van de afwezigen en van hen die zich tegen de beslissing hebben verzet.

De algemene vergadering, in pleno, verenigt al de medeëigenaars zonder onderscheid.

De partikuliere algemene vergaderingen beperken zich tot de medeëigenaars die alleen van een gemeenschappelijke zaak het gebruik en genot hebben en er alleen de last van dragen.

De eerste algemene vergadering van medeëigenaars, met benoeming van eerste (of voorlopige) Raad van Beheer, dient te geschieden ten laatste twee weken voordat de eerste eigenaar intrek neemt in het complex.

Artikel 54: Statutaire algemene vergadering.

De algemene statutaire vergadering wordt eenmaal per jaar gehouden.

De bijeenroepingen worden per gewone brief acht dagen op voorhand door de zorgen van de syndicus verzonden.

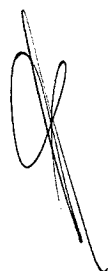
Zij worden geldig verstuurd naar het adres, waar elke medeëigenaar verklaard heeft bereikt te kunnen worden.

Wanneer de algemene vergadering zich ten aanzien van één of ander punt van de dagorde dient uit te spreken met een speciale meerderheid, dan wordt daarvan melding gemaakt in de bijeenroepingen en worden deze per aangetekend schrijven verzonden (artikel 59).

De dagorde wordt opgesteld door de syndicus.

De algemene statutaire vergadering beraadslaagt in het algemeen over de benoemingen, de rekeningen van de syndicus, het verslag van de syndicus, de goedkeuring van de rekeningen en de décharge te geven aan de syndicus, de budgetaire vooruitzichten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, reservefondsen, de schoonmaakkwesties en dergelijke.

Artikel 55: Buitengewone algemene vergadering.

vm 

Zo vaak het algemeen belang zulks vereist, kunnen er naast de jaarlijkse statutaire algemene vergadering, buitengewone algemene vergaderingen, in pleno of partikuliere, door de syndicus worden bijeengeroepen.

De bijeenroepingen voor de buitengewone algemene vergaderingen worden veertien dagen op voorhand per gewone brief verzonden, behoudens gevallen waarvoor een aangetekend schrijven is vereist, zoals hiervoor bepaald onder artikel 54.

De bijeenroepingen bevatten de dagorde, die door de syndicus wordt opgesteld.

De buitengewone algemene vergadering moet in elk geval worden bijeengeroepen, indien één/vierde gedeelte van de medeëigenaars, die de partikuliere of algemene vergadering vormen, erom vragen.

Indien een door de medeëigenaars gewenste algemene vergadering niet binnen de acht dagen door de syndicus wordt bijeengeroepen, zijn de verzoekers bevoegd de vergadering zelf geldig bijeen te roepen, met inachtneming van de bepalingen van onderhavig reglement.

Artikel 56: Samenstelling van de algemene vergadering.

§ 1. De algemene vergadering in pleno is samengesteld uit alle personen die enig zakelijk recht op een kavel van het ganse kompleks, kunnen uitoefenen. De partikuliere algemene vergadering is samengesteld uit hiervoren vermelde personen die, zoals hoger gezegd, van een gemeenschappelijke zaak, het gebruik en genot hebben en er alleen de last van dragen.

Voor rechtspersonen treedt hun wettelijke vertegenwoordiger op.

De algemene vergadering is alleen dan geldig samengesteld, wanneer alle medeëigenaars regelmatig bijeengeroepen worden.

§ 2. Bij het begin van de vergadering wordt door de medeëigenaars de aanwezigheidslijst ondertekend.

§ 3. De algemene vergadering kiest in haar schoot, een voorzitter en desgevallend een of twee bijzitters; de syndicus zal de functie van secretaris waarnemen.

De leden van het bureau worden verkozen voor een termijn van drie jaar, tenzij zij voordien opgehouden hebben eigenaar of wettelijk vertegenwoordiger van een eigenaar-rechtspersoon te zijn; in dergelijk geval komt aan hun ambtstermijn onmiddellijk en van rechtswege een einde. Ze zijn ten alle tijde herkiesbaar.

In afwachting dat het bureau is samengesteld, zullen de eerste algemene vergaderingen worden voorgezeten door de syndicus.

Artikel 57: Stemmen.

§ 1. Ieder medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat gelijk is aan dit van zijn aandelen in medeëigendom, in de algemene onverdeeldheid of in het partikulier genotsrecht naargelang de aard van de vergadering.

§ 2. Onverdeelde medeëigenaars van een kavel kunnen hun stemrecht slechts uitoefenen bij monde van een mandataris, die in naam van de onverdeeldheid stemt. Bij ontstentenis van een gemeenschappelijke mandataris, kunnen de medeëigenaars van een kavel slechts de algemene vergadering bijwonen, zonder aan de stemming te kunnen deelnemen.

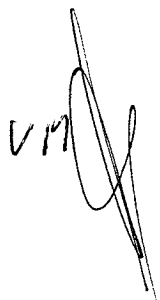
Zelfde beschikkingen gelden wanneer de kavel het voorwerp uitmaakt van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning.

Artikel 58: Quorum - meerderheid.

§ 1. Behoudens tegenstrijdige beschikkingen van huidig reglement, moet de algemene vergadering in pleno, om geldig te beraadslagen, een aantal medeëigenaars verenigen, die samen ten minste de helft van de aandelen verbonden aan de gemeenschappelijke delen bezitten en de partikuliere algemene vergadering, een aantal medeëigenaars die samen ten minste de helft in de aandelen, die het partikulier genotsrecht vormen, bezitten.

§ 2. Indien de vergadering het vereiste quorum niet bereikt, moet een nieuwe algemene vergadering bijeengeroepen worden, minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen later.

In de oproeping tot de nieuwe vergadering, wordt melding gemaakt van het feit dat de vorige vergadering niet heeft



kunnen beraadslagen omdat ze niet het vereiste quorum bereikte.

De nieuwe vergadering beraadslaagt geldig, ongeacht het aantal aanwezigen, en bij gewone meerderheid.

§ 3. Behoudens afwijkingen in onderhavig reglement, worden de beslissingen bij gewone meerderheid van de aanwezige stemmen genomen.

§ 4. De dagorde van de vergaderingen duidt aan welke beslissingen een speciale meerderheid vereisen (zie artikel 54).

Artikel 59: Buitengewone machten.

De algemene vergadering - in pleno of partikuliere naargelang het geval - mag, in het algemeen belang, beslissen het gemeenschappelijk domein om te vormen of te vernieuwen, zodat de gebruikswaarde of het genot ervan zouden verhogen of de waarde of opbrengst zouden vermeerderen, onderhavig reglement te wijzigen, onder meer de verdeling van aandelen in de medeëigendom en de gemeenschappelijke lasten tussen de medeëigenaars en zelfs met het oog op de heropbouw van het vernielde gebouw, de oorspronkelijke plannen te wijzigen.

In al deze gevallen moet de algemene vergadering om geldig te beraadslagen, een aantal medeëigenaars verenigen die samen ten minste de twee/derden van de aandelen verbonden aan de gemeenschappelijke delen bezitten, en is bovendien een meerderheid van tachtig ten honderd van de aanwezige stemmen vereist; wordt aan deze dubbele voorwaarde niet voldaan, dan wordt gehandeld zoals voorzien in artikel 58 paragraaf 2, met dien verstande evenwel dat de beslissingen op de nieuwe vergadering niet bij absolute meerderheid, maar met een meerderheid van tachtig ten honderd van de aanwezige stemmen dienen te worden genomen.

Artikel 60: Mandaten.

Een eigenaar mag op de algemene vergaderingen slechts worden vertegenwoordigd door een medeëigenaar of door zijn echtgeno(o)t(e), die geen medeëigenaar hoeft te zijn; rechtspersonen worden vertegenwoordigd door hun wettelijk vertegenwoordiger of door één door hem aangeduide bijzondere gevolmachtigde.

De algemene vergadering mag formules voor een volmacht

opleggen.

Artikel 61: Notulen.

Van de beslissingen en beraadslagingen van de vergaderingen worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, notulen gehouden die opgenomen worden in een speciaal register ondertekend door de Voorzitter, de secretaris, de twee bijzitters en die eigenaars die zulks verlangen.

Aan de notulen worden de volmachten gehecht.

Artikel 62: Raadpleging van de archieven.

Ieder medeëigenaar mag het register van de notulen en andere archieven van het complex raadplegen en er afschrift van nemen op de plaats door de algemene vergadering aangeduid voor hun neerlegging en in aanwezigheid van de syndicus. Uittreksels uit deze dokumenten mogen worden afgeleverd tegen een door de algemene vergadering bepaalde vergoeding. Zij worden ondertekend en echt verklaard door de syndicus.

SECTIE II: BEHEER.

Artikel 63: Syndicus.

Voor het beheer van het complex, wordt door de medeëigenaars beroep gedaan op de diensten van een syndicus, medeëigenaar of niet.

Artikel 64: Eerste syndicus.

Als eerste syndicus wordt door comparanten sub 1 en 2 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "IMFICO" te Antwerpen, Wisselstraat 4 bus 102 aangeduid.

Zij is onherroepelijk benoemd tot éénendertig december negentienhonderd negenennegentig.

Na deze eerste periode zal de algemene vergadering beslissen zoals het hoort. De door de algemene vergadering benoemde syndicus zal te allen tijde door zelfde vergadering mogen afgezet worden. Hij is herkiesbaar.

De syndicus beheert de medeëigendom. De eerste syndicus heeft onder meer tot opdracht de medeëigendom te organiseren.

VM



Artikel 65 : Opdracht van de syndicus.

De syndicus wordt gelast met het beheer van het complex. Zulks houdt onder meer in:

- a) het waken over het zorgvuldig onderhoud van de gemeenschappelijke delen;
- b) het verzekeren van de werking van de gemeenschappelijke diensten (installaties);
- c) het zorgen voor de rust en de goede orde in het complex;
- d) het doen uitvoeren van de door de algemene vergadering goedgekeurde werken en herstellingen, met recht van initiatief waar het gaat om dringende en/of noodzakelijke herstellingen;
- e) het betalen van uitgaven en het innen van inkomsten voor rekening van de gemeenschap;
- f) het aanbieden aan elke eigenaar van zijn afzonderlijke periodieke rekening en aan de algemene vergadering van de jaarlijkse algemene rekeningen;
- g) de bewaring van de basisakte van het complex en van het archief betreffende de medeëigendom en het afleveren van echtverklaarde kopies ervan aan hen die er recht op hebben en op hun kosten;
- h) het afsluiten in naam van de medeëigenaars van alle contracten van verzekering voor rekening van de gemeenschap, overeenkomstig de richtlijnen van de algemene vergadering;
- i) de betwisting met derden of medeëigenaars in verband met de gemeenschappelijke delen onderzoeken, er bij de algemene vergadering verslag over uitbrengen en, ingeval van hoogdringendheid, alle noodzakelijke bezwarende maatregelen treffen;
- j) het vertegenwoordigen in rechte van de gezamenlijke eigenaars als eisers of als verweerders; te dien einde wordt door ieder eigenaar, door het ondertekenen van de aankoopakte van zijn kavel, onherroepelijk en contractueel mandaat aan de huidige of toekomstige syndici verleend.
- k) het mededelen van de door de algemene vergadering

genomen beslissingen aan de nieuwe eigenaar van een kavel, na betekening van de overdracht overeenkomstig artikel 32;

l) het aanwerven of ontslaan van het onderhoudspersoneel;

m) het afsluiten van overeenkomsten betreffende het onderhoud der liften, bloembakken enzovoorts.

De syndicus die binnen de perken van zijn opdracht handelt verbindt geldig de medeëigenaars van het gebouw, zelfs de afwezigen en degenen die het niet eens waren met regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering.

In afwijking aan artikel 2002 van het Burgerlijk Wetboek zal de syndicus zijn uitgaven niet kunnen terugvorderen van één enkel medeëigenaar.

Artikel 66: Vergoeding van de syndicus.

De vergoeding van de syndicus wordt vastgesteld door de algemene vergadering voor de duur van zijn mandaat.

De vergoeding van de eerste syndicus, wordt vastgesteld volgens het Nationaal Barema van de Confederatie van Immobielienberoepen van België, V.Z.W.

Deze bedragen zijn verbonden aan de index van de consumptieprijzen van de maand waarin onderhavige basisakte verleden wordt.

Telkens de index met vijf punten gestegen of gedaald is, zal de beheersvergoeding evenredig verhoogd of verlaagd worden en zulks met ingang van de maand volgend op de publicatie van het nieuwe indexcijfer in het Belgisch Staatsblad, voor zover, dit voor wat betreft de vergoeding van de eerste syndicus, voormelde V.Z.W. hier niet zou van afwijken.

De beheervergoeding zal evenwel nooit lager zijn dan de oorspronkelijke bedragen en gaat in op kosten van de gemeenschap van medeëigenaars vanaf de datum der eerste algemene vergadering.

Artikel 67: Raad van Beheer.

De algemene vergadering kan speciale machten toekennen aan een Raad van Beheer, bestaande uit een Voorzitter en desgevallend een of twee bijzitters.

MM

Benevens zijn speciale machten, heeft de Raad van Beheer als taak, het toezicht over de syndicus, het jaarlijks nazicht van de rekeningen, alsmede de bespreking met de syndicus van belangrijke kwesties, zoals de opportuniteit van noodzakelijke maar niet dringende werken.

De Raad van Beheer roept de algemene vergadering bijeen, ingeval van overlijden, afwezigheid, ontstentenis of ontslag van de syndicus.

Bij ontstentenis van een Raad van Beheer mogen voormelde machten ook worden uitgeoefend door de Voorzitter van de algemene vergadering.

HOOFDSTUK VIII.- DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 68: Zakenrechtelijk statuut en reglementen van verbintenisrechtelijke aard.

§ 1. Alle beschikkingen van onderhavig reglement behoren tot het zakenrechtelijk statuut van het complex. Zij verplichten alle eigenaars van onverdeelde aandelen in het complex, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden ten welke titel ook; ze zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der hypotheken.

Onderhavig reglement kan niet gewijzigd worden dan met de meerderheid en in de voorwaarden naargelang het geval bepaald.

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

§ 2. Onderhavig reglement kan aangevuld worden door partikuliere reglementen, voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der medeëigenaars, die niet van zakenrechtelijke aard zijn en waarvan de overschrijving op het kantoor der hypotheken niet is vereist. De eerbiediging van deze reglementen, voorschriften en beslissingen moet opgelegd worden in alle akten van overdracht van een kavel, evenals in alle huurcelen.

§ 3. Onderhavig reglement van medeëigendom, de partikuliere reglementen, hun wijzigingen, de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der medeëigenaars, evenals de plannen die aan deze gehecht zijn, vormen samen de basisakte van het complex. Zij vervolledigen elkaar en

Geregistreerd *liveen* bladen *geen* renvoien

te Antwerpen, zesde kantoor der registratie

op, 25 JAN. 1990

boek 6/14 blad 97 vak 13

Ontvangen: *Zevenhonderdijftig Frank*
(R: 750 f)

De ontvanger,

vormen samen één geheel; zij dienen derhalve te worden gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband.

Artikel 69: Gemene muren.

De promotor neemt te zijnen laste de overname van de bestaande gemene muren waartegen gebouwd wordt.

Hij behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor op de prijs voor de eventuele afstand van de gemeenschap der zijmuren. Hij alleen heeft het recht tot de opmeting en de schatting van de geheelheid of van een deel van deze muren over te gaan, er de prijs voor de afstand van in ontvangst te nemen en er kwijting van te geven. Het huidig voorbehoud kan niet tot gevolg hebben voor de promotor een welkdanige verantwoordelijkheid met zich te brengen, noch de verplichting een deel in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling of heropbouw van deze muren te dragen.

De medeëigenaars verplichten zich kosteloos hun noodzakelijke medewerking voor het verwezenlijken van deze overdracht te verlenen.

Artikel 70: Kosten.

De kosten van basisakte zijn ten laste van de kopers.

Artikel 71: Keuze van woonplaats.

Door elke medeëigenaar wordt van rechtswege woonplaats gekozen in het complex, tenzij hij aan de syndicus een andere keuze van woonplaats binnen het gerechtelijk arrondissement Antwerpen zou hebben betekend.

BIJVOEGSEL II.

VERKOOPSVOORWAARDEN.

1.- Hypothecaire toestand en staat.

De kavels worden verkocht voor vrij en onbezwaard, in hun toekomstige staat van afwerking, dit wil zeggen dat de promotor zich verbindt ze afgewerkt te leveren overeenkomstig de plannen en lastenkohier.

2.- Erfgenamen en rechtverkrijgenden.



✓ 17

Alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de onderhandse verkoopsovereenkomst tevoren tussen partijen ondertekend, verbinden solidair en ondeelbaar de erfgenamen en rechtverkrijgenden van de kopers.

3.- Onverdeelde aandelen in de grond.

ze worden overgedragen in de staat waarin de grond zich thans bevindt, zonder dat koper enige klacht tegen de promotor mag doen gelden, hetzij uit missing in de aangeduide oppervlakte, al ware het verschil meer dan één/twinstigste, hetzij hoofdens welke andere reden ook. Ze worden overgedragen met alle erfdienstbaarheden vermeld in bijvoegsel V van de basisakte " Erfdienstbaarheden ".

4.- Gebouwen.

Koper wordt eigenaar van de nog te bouwen gedeelten, naarmate hun oprichting; daarentegen blijft de verantwoordelijkheid van de promotor, voor wat alle gebreken betreft, volledig bestaan tot aan de voorlopige oplevering.

De promotor mag tijdens de constructie, zowel om esthetische als om technische redenen, aan de plannen wijzigingen brengen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de werken overeenkomstig de regels van de kunst en de eisen van de bevoegde administratieve overheden; hij heeft onder andere het recht het plan van de ondergrond te wijzigen ingeval moest blijken dat het oorspronkelijk plan, omwille van de aard van de grond, niet uitvoerbaar is.

5.- Meerwerken en wijzigingen.

Meerwerken en wijzigingen zullen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord over voorwerp van de wijziging, kosten en termijn van afwerking; een bestek daarvan zal aan de koper worden overgemaakt.

Een kopie van dit bestek dient door de koper uiterlijk binnen de vijftien dagen na verzending door de promotor aan deze laatste teruggezonden te worden, behoorlijk " voor akkoord " ondertekend, zoniet wordt hij geacht af te zien van de door hem gevraagde meerwerken en wijzigingen.

Alle werken van enige omvang, in de plannen en in het lastenkohier voorzien, die niet zouden uitgevoerd worden, zullen worden afgerekend.

6.- Toezicht.

Koper heeft slechts tweemaal per maand, op overeen te komen dagen en uren, toegang tot de bouwwerf, en dit op eigen risico, zonder dat hij, bij ongeval of om welke reden ook, enig verhaal tegen de promotor kan uitoefenen. Hij mag zich slechts op de bouwwerf begeven, indien hij vergezeld is van een afgevaardigde van de promotor of van de architect van het complex.

Wenst koper controle uit te oefenen op de uitvoering van de werken, mag hij op zijn kosten een gevolmachtigde architect, ingenieur of bouwdeskundige daartoe aanstellen.

7.- Termijn.

De leveringstermijn wordt verlengd met het aantal dagen verloren ingevolge toeval of heirkraft, zoals bijvoorbeeld staking, lock-out, oorlog, onlusten, aanhoudende regen, vriesdagen, overlijden of faling van de aannemer of onderaannemers.

De voorziene termijn wordt verlengd ingeval koper veranderings- en/of bijkomende werken aan zijn kavel vraagt tijdens de duur der werken, of nog ingeval van welkdanige laattijdige betaling van zijnentwege; die verlenging geeft in geen geval aanleiding tot verbreking van de verkoop of tot enige schadevergoeding.

Bij ontstentenis van afwerking binnen de overeengekomen termijn zal koper, bij uitsluiting van iedere andere schadevergoeding, een vergoeding ontvangen van vijf ten honderd per jaar op de koopprijs, opgesplitst in driehonderd zestigsten (360sten) per dag vertraging. Ze loopt vanaf de aanmaning per aangetekend schrijven door de koper aan de promotor gericht, tot op het ogenblik dat de voorlopige oplevering zal zijn vastgesteld.

8.- Oplevering.

A. Privatieve delen: zodra de privatieve delen bewoonbaar en in voldoende staat van afwerking zijn, en behoudens kleinere herstellings- en aanpassingswerken, nodigt de promotor de koper uit tot voorlopige oplevering van deze delen over te gaan.

Het proces-verbaal van die oplevering bevat de opsomming van de zaken die niet aanvaard werden omdat zij niet in orde

111



zijn of nog niet uitgevoerd werden.

Na ondertekening van het proces-verbaal, betaling van het saldo van de aankoopprijs en de eventuele verhogingen, verrekening van de min- of meerwerken, betaling van de aankoop- en aansluitingskosten van de meters, van de verschuldigde taksen en van de door de promotor of de door hem aangestelde eerste syndicus noodzakelijk geachte provisie om de gemeenschappelijke uitgaven voor een eerste periode van drie maand te dekken, zal de oplevering van de kavel geschieden door overhandiging van de sleutels.

Worden als stilzwijgende voorlopige oplevering aangezien:

1. Iedere ingebruikneming in strijd met de gemelde voorschriften.

2. Het feit onderaannemers of decorateurs die niet door de promotor zijn aangesteld, zonder schriftelijke toelating van de promotor, werken te laten uitvoeren voor de inbezitting van de kavel.

3. Het niet-verschijnen van de koper op de voor de oplevering gestelde datum, na aanmaning bij gerechtsdeurwaardersexploot, voor zover de koper het voorafgaand schriftelijk verzoek van de promotor, de oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg heeft gelaten.

Een jaar na de voorlopige oplevering zal tot eindoplevering worden overgegaan, op voorwaarde dat inmiddels de eindoplevering der gemeenschappelijke delen heeft plaatsgehad, zodat de kavels kunnen worden aangewend tot hun voorziene bestemming. Koper wordt vermoed de werken definitief te aanvaarden indien hij niet verschijnt op de voor de definitieve oplevering gestelde datum, zoals bepaald onder 3. van huidige paragraaf.

B. Gemeenschappelijke delen: zowel de voorlopige als de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen wordt, namens de gemeenschap der eigenaars, gedaan door de Voorzitter van de Raad van Beheer, of zijn schriftelijke gevolmachtigde, binnen de veertien dagen na het verzoek hem door de promotor gericht.

De definitieve aanvaarding van de gemeenschappelijke delen zal gebeuren, nadat de in het proces-verbaal van voorlopige oplevering niet-aanvaarde zaken, ondertussen

uitgevoerd en/of hersteld zullen zijn, en uiterlijk zes maand na de voorlopige oplevering.

9.- Afwezigheid van actieve solidariteit.

Kopers van kavels zullen geen gemeenschappelijk geding tegen de promotor mogen voeren voor betwistingen betreffende door hen respektievelijk verworven privatieve delen.

10.- Vrijwaring voor gebreken.

Na voorlopige oplevering, stilzwijgend of geschreven, is de promotor niet meer tot vrijwaring voor de zichtbare gebreken gehouden (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek); voor de verborgen gebreken is hij evenmin tot vrijwaring gehouden, maar draagt hij aan koper de vrijwaring (waarborgen) over die hij zelf van aannemers en/of onderaannemers heeft ontvangen, te weten:

- ruwbouw en dak: tien jaar;
- verwarmingsinstallatie: een jaar;
- liften, loodwerk en elektrische installatie: een jaar;
- glaswerk, schildering, vast tapijt, behangsel: nihil;
- andere ambachten: zes maanden.

11.- Ambtshalve inschrijving.

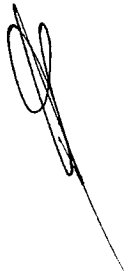
Bij de overschrijving van de akte van verkoop zal tot waarborg van de betaling van de aankoopprijs van ambtswege een hypothecaire inschrijving genomen worden.

De koper mag zijn kavel in hypotheek geven tot waarborg van een lening of een kredietopening op voorwaarde dat de schuldeiser er zich onherroepelijk toe verbindt hetzij in de akte zelf hetzij bij afzonderlijk schrijven gericht aan de promotor, de ontleende sommen, rechtstreeks aan deze laatste over te maken, tot beloop van de aankoopprijs, verhogingen en meerwerken. Indien aan deze voorwaarde voldaan is, zal de promotor op eerste verzoek en op kosten van de koper, de akte van rangafstand ondertekenen.

12.- Genot en lasten.

Koper zal genot en vrij gebruik van zijn kavel hebben vanaf de voorlopige oplevering, in zoverre de aankoopprijs, aangepast zoals bepaald onder de artikels 5, 15 en huidig artikel, betaald werd.

117



Hij zal de belastingen en alle andere publiekrechtelijke lasten en taksen, en alle gemeenschappelijke kosten dragen vanaf het verlijden van de notariële verkoopakte, en draagt eveneens de kosten van plaatsing, waarborg en aansluiting van de electriciteits- en gasmeters, evenals de aansluiting op water-, telefoon- en andere voorzieningen die uitsluitend ten dienste van zijn kavel staan.

13.- Verzekeringen.

Het complex wordt door de promotor verzekerd tot aan de dag van de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars; vanaf deze dag is koper gehouden de polissen over te nemen en er de premies van te betalen.

14.- Kosten.

Alle kosten van de authentieke verkoopakte, zijn aandeel in de basisakte en in de taksen voor bouw en heropbouw, de registratierechten en de belasting over de toegevoegde waarde zijn ten laste van de koper.

De schutseltaksen, aansluitingskosten van de riolering en de erelonen van de architecten en ingenieurs, zijn in de aankoopprijs begrepen.

15.- Betalingsmodaliteiten van de constructies.

Koper verbindt zich ertoe de prijs van de constructies te betalen volgens het in de verkoopakte vermelde betalings-schema, binnen de acht dagen na het tijdstip van betaling; ingeval van laattijdige betaling van één der schijven, zal deze, door het enkel feit van de eisbaarheid, intrest opbrengen aan de discontovoet van de Nationale Bank van België, verhoogd met twee frank ten honderd vanaf de dag van eisbaarheid tot de dag van betaling, onverminderd de mogelijkheid voor de promotor alle andere rechtsmiddelen aan te wenden, zoals ontbinding van de verkoop en de stopzetting van de werken aan de privatieve delen.

De rentevoet zal in geen geval lager dan twaalf ten honderd mogen bedragen.

Koper draagt alleen de kosten voortspruitend uit de niet-naleving van zijn verplichtingen. Geen enkel geschil, welke er ook de oorzaak van zij, geeft de koper het recht

zijn betaling te schorsen.

Ingeval van ontbinding van het contract door de schuld van de koper, zal aan de promotor een vergoeding verschuldigd zijn gelijk aan vijf ten honderd van de voorziene verkoopprijs voor de constructies, terwijl zij ten titel van supplementaire schadevergoeding, alle door de koper betaalde schijven definitief zal verwerven.

Indien verschillende personen samen een kavel hebben aangekocht, zijn zij solidair en ondeelbaar onder elkaar gehouden tot betaling van de aankoopprijs.

16.- Volmachten.

De kopers van de kavels geven als voorwaarde van de verkoping, aan de promotor of aan zijn rechtsopvolger, ten bijzonderen titel en met mogelijkheid van indeplaatsstelling, onherroepelijk volmacht geven om, in hun plaats:

1° alle wijzigingen aan te brengen aan de basisakte en alle wijzigende of verbeterende akten aan de basisakte te ondertekenen.

2° in het kader van de uitvoering van fase II alle aansluitingen bij andere projekten, die hij met betrekking tot de aanpalende eigendommen zou willen doen te realiseren; alle erfdiensbaarheden, ten laste of in het voordeel van huidig complex te vestigen; de bestemming van de niet-verkochte privatieve kavels te wijzigen; gemeenschappelijke ruimten als privatieve kavels te bestemmen; alle aansluitingen te verwezenlijken, zowel via de privatieve kavels als in de gemeenschappelijke ruimten; privatieve kavels in zoveel delen als hij goed denkt te splitsen; gemeenschappelijke ruimten te verfraaien en hierin alle voorwerpen, zelfs onroerend door incorporatie te plaatsen naar zijn goeddunken.

3° aan eventuele overdrachten van gemeenheid van zijmuren mede te werken en hen dienaangaande eveneens te vertegenwoordigen.

4° Aan de alsdan in functie zijnde Voorzitter van de Raad van Beheer van het complex, of de door hem daartoe gedelegeerde persoon, om hen te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen (zie supra 8.-

" Oplevering " B. " Gemeenschappelijke delen ").

17.- Betwistingen - Bevoegde Rechtbank.

Alle betwistingen waartoe de uitvoering en/of interpretatie van onderhavige verkoopsvoorwaarden aanleiding zouden kunnen geven, zullen verplicht beslecht worden door de

Handwritten signature and initials in the bottom left corner of the page.

Rechtbanken van Antwerpen.

Geregistreerd *men* bladen *geen* renvoijen

te Antwerpen, zesde kantoor der registratie

op, **25 JAN. 1990**

boek *6/14* blad *97* van *13*

Ontvangen: *Zevenhonderdveertig Frank*
CR: 750 B)

De ontvanger.



W. VAN WIJNENDAELE

ERFDIENSTBAARHEDEN

A. In de akte verleden voor notaris Eric Deckers te Antwerpen op zeven november negentienhonderd achtentachtig staat er, met betrekking tot de goederen van fase I, hetgeen volgt:

"Betreffende de erfdienstbaarheden verklaart de afstandhouder
"alle erfdienstbaarheden vermeld in het lastenkohier vooraf-
"gaand aan de definitieve toewijzing door notaris Fernand
"Istas (te Antwerpen op twintig juni negentienhonderd
"achtenzestig) zoals voormeld in de oorsprong van eigendom
"wel te kennen; hij ontslaat de werkende notaris uitdrukke-
"lijk van het opnemen van deze erfdienstbaarheden in deze
"akte."

In voormeld lastenkohier opgesteld door notaris Istas te Antwerpen op twintig juni negentienhonderd achtenzestig, waarbij zelfde goed werd verkocht in drie loten, te weten: kopen twee, drie en vier staat letterlijk hetgeen volgt:

"Ingeval van afzonderlijke toewijzing van de kopen twee, drie
"en vier zullen deze kopen van elkander scheiden zoals op het
"hieraangehecht plan is aangeduid.

"Al de thans bestaande openingen tussen deze kopen onderling
"zullen binnen de zes maanden van de eindelijke toewijzing
"moeten verdwijnen en dichtgemetst worden op gemene kosten
"van de betreffende kopers, behoudens andersluidende overeen-
"komst tussen hen te treffen en behoudens het recht van de
"huurder om deze openingen te behouden tot aan het einde van
"zijn huurceel.

"De kopers van kopen twee en drie zullen op eigen erve en op
"eigen kosten de toegang tot hun respectievelijke kelders
"moeten aanbrengen;

"Al de scheimuren bestaande tussen de gezegde drie kopen
"zullen gemeen zijn op hun thans bestaande hoogte en dikte.

"De dikte der scheidsmuren met de aanpalende eigendommen
"wordt niet gewaarborgd en de verkopers ontzeggen alle
"aanspraak of verantwoordelijkheid voor wat de gemeenschap
"dezer muren betreft en de moeilijkheden die hieruit met
"aanpalende eigenaars zouden kunnen ontstaan.

"Vestiging van erfdienstbaarheden.

"In het lastenkohier van de voormelde eindelijke toewijzing
"blijkens verslagschrift opgemaakt door notaris Belloy te
"Antwerpen op twaalf april negentienhonderd en elf, wordt
"letterlijk bedongen wat volgt, omtrent de bij deze tekoopge-
"stelde goederen onder kopen twee, drie en vier:

"De dikte der scheidsmuren met de aanpalende eigendommen
"wordt niet gewaarborgd en de verkopers ontzeggen alle
"aanspraak en verantwoordelijkheid voorwat de gemeenschap
"dezer muren betreft en de moeilijkheden die hieruit zouden

V. 17

"kunnen voortspruiten of ontstaan.

"De waterput welke schijnt te liggen op de koer van lot een
 "(Hoogstraat 27) zou gemeen zijn met de loten een, twee en
 "drie (Hoogstraat 27-29-31); het huis koop één zou thans geen
 "gebruik meer maken van deze put. Indien zulks het geval is
 "zullen de kopers der loten twee en drie de kosten van
 "onderhoud en andere moeten dragen, ieder voor de helft.

"Indien lot één terug gebruik wilde maken van deze bornput,
 "zal hij voor een derde paart in gezegde kosten moeten delen.

"De beirput van koop één (Hoogstraat 27) ligt in den kelder
 "van het huis koop drie; deze toestand zal moeten behouden
 "worden; de koper van lot drie zal dus moeten gedogen dat het
 "ruimen, en onderhouden van dien put langs zijn erve ge-
 "schiedt, dit alles op kosten van de koper van lot een. De
 "beirput zich bevindende op koop twee (Hoogstraat 29) zou
 "gemeen zijn voor de kopen twee en drie, deze gemeenschap zal
 "mogen blijven bestaan. De kosten van ruimen en onderhouden
 "zal geschieden zoals volgt: twee derde voor koop twee en een
 "derde voor koop drie. Het ruimen enzovoorts zal gebeuren
 "langs koop twee.

"De regenput zich bevindende op koop twee (Hoogstraat 29) zou
 "gemeen zijn voor de kopen twee en drie; dit het geval
 "zijnde, zal de onderhoud gedragen worden door de belangheb-
 "benden ieder voor een gelijk paart.

"Voor wat de gemeenschap van riolen betreft, deze zullen
 "moeten in hunnen huidige toestand behouden worden. De kosten
 "van onderhoud en kuisen dezer zullen door de belanghebbenden
 "moeten geschieden ieder voor een gelijk paart.

"De gemeenschap der afwatering der daken zal moeten behouden
 "blijven gelijk zij thans bestaat op voorwaarde dat de gemene
 "buizen onderhouden en desnoods vernieuwd worden op kosten
 "van de belanghebbenden.

"Al de hiervoren aangehaalde bepalingen, dewelke ingevolge de
 "aankoop door de rechtsvoorgangers van de verkopers ten deze
 "in samenvoeging van de vier erin bedoelde goederen gedaan,
 "zonder uitwerking zijn gebleven worden alhier ingeval van
 "afzonderlijke toewijzing der kopen twee, drie en vier thans
 "bindend gemaakt ten titel van werkelijke erfdienstbaarheden
 "door bestemming des huisvaders voor zoveel deze toestanden
 "nog in hun vorenbeschreven staat zouden bestaan.

"Er wordt verder opgemerkt dat in het lastenkohier vooraf-
 "gaand het verslagschrift van eindelijke toewijzing opgemaakt
 "door notaris Istas te Antwerpen op zesentwintig november
 "negentienhonderd eenenveertig, houdende verkoop van het
 "eigendom Pelgrimstraat 24, palende aan koop twee en toebe-
 "hoord hebbende aan de rechtsvoorgangers van de verkopers te
 "deze, letterlijk bedongen staat wat volgt:

"1° dat de dakafwatering langs de achterkant van het aanpa-

"lende magazijn der Hoogstraat, toebehorende aan de verkopers
 "ten dezer thans geschiedt op het werkhuis van het bij dees
 "te koopgestelde eigendom Pelgrimstraat 24.

"2° dat zelfde magazijn licht schept bij middel van vensters
 "zich bevindende in de achtergevel van gezegd magazijn en
 "uitgevende op de erve van het bij dees tekoopgestelde
 "eigendom.

"Al deze toestanden zullen nochtans in de huidige staat mogen
 "behouden blijven ten titel van enkele gedoogzaamheid zolang
 "er geen veranderingen van opbouw of herbouwing geschieden
 "aan het werkhuis van het te koopgestelde goed Pelgrimstraat
 "24, dewelke het te niet doen van deze toestanden noodzake-
 "lijk maken of verrechtvaardigen.

"In dit geval zal de koper ten dees of zijn rechthebbenden
 "van de verkopers of hun rechthebbenden kunnen eisen dat de
 "afwatering op eigen erve gebracht worde en deze vensters
 "dichtgemetseld worden.

"De kopers worden gesubrogeerd in de rechten en verplichtin-
 "gen spruitende voor de verkopers uit de hiervoren aange-
 "haalde bepalingen.

"Verder, voor het geval er tussen de tekoopgestelde eigendom-
 "men nog andere gemeenschappen of zicht-, licht- en lucht-
 "scheppingen van het ene erf op het andere zouden bestaan
 "zullen deze in hun huidige toestand mogen blijven voortduren
 "zolang er gene veranderingen van opbouw of herbouwing
 "geschieden dewelke het te niet doen van deze toestanden
 "noodzakelijk maken of verrechtvaardigen.

"En voor het geval er tussen de bij deze tekoopgestelde
 "goederen en de nevensliggende huizen gemeenschappen zouden
 "bestaan, hetzij van bornput, regenput, waterlossingen,
 "riolen of anderszins, zullen de kopers deze moeten aanvaar-
 "den en daarvoor geen enkel verhaal of aanspraak hebben tegen
 "de verkopers die daarvoor niet instaan noch enige verzeke-
 "ring of waarborg verlenen. Te diende opzichte worden de
 "kopers gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de
 "verkopers."

Bij akte verleden voor de heer F. Van der Ploeg, commissaris
 van het Aankoopcomité te Antwerpen op tweeëntwintig november
 negentienhonderd vierentachtig, overgeschreven op het eerste
 hypotheekkantoor te Antwerpen op vijf december negentienhon-
 derd vierentachtig, boek 6115 nummer 12 verwierf de Stad
 Antwerpen volgende rechten:

- De volledige ondergrond over een oppervlakte van negenen-
 dertig vierkante meter negentig vierkante decimeter vertrek-
 kende van een diepte elf meter vijfennegentig centimeter
 onder de straatpas in een goed Hoogstraat 31, wijk D, nummer
 301/W, groot honderdnegenenzestig vierkante meter en
- De volledige ondergrond over een oppervlakte van drieën-

zeventig vierkante meter twintig vierkante decimeter vertrekende van een diepte van elf meter vijfennegentig centimeter onder de straatpas in een goed Hoogstraat 27, wijk D, nummer 301/V, groot vijfhonderdeenentwintig vierkante meter.

B. In de akte verleden voor notaris Jozef Coppens te Vosselaar en notaris Eric Deckers te Antwerpen op vierentwintig oktober negentienhonderd achtentachtig staat er met betrekking tot de eigendommen gekadaastreerd sectie D nummer 305/K, deel van nummer 305/L, nummer 345 en nummer 346 letterlijk hetgeen volgt:

"Alle openingen naar het perceel 301/V zullen door de koper en op zijn kosten gedicht worden volgens de regels van de kunst en dit op eerste verzoek van de meest naartige van de belanghebbenden.

"De verkoper verklaart verder dat hij geen enkele erfdienstbaarheid op de bij deze verkochte eigendommen heeft gevestigd maar dat in voormelde titel van de Pelgrimstraat 18, onder de hoofding "Muren", er dienaangande letterlijk aangehaald werd uit een verslagschrift van eindelijke toewijzing opgemaakt door notaris Raymond De Decker te Antwerpen op drieëntwintig december negentienhonderd achtenveertig, wat volgt:

"Er wordt niets gewaarborgd nopens de al of niet gemeenzaamheid der muren, scheidende het bij deze te koop gestelde eigendom van nevensliggende eigendommen, aan derden toebehorende.

"De koper verklaart voldoende kennis te hebben gekregen van de erfdienstbaarheden in de vorige eigendomstitels van de eigendommen Hoogstraat 19/A en 21 door de copie die hem werd overhandigd van :a) een akte van verkoping verleden voor notaris Francis Van Dael te Antwerpen op twaalf februari achttienhonderd en elf; b) een proces-verbaal van openbare verkoping gesloten door notaris Petrus Van Sulper te Antwerpen op zesentwintig oktober achttienhonderd achtenvijftig en c) een akte van verkoping verleden voor notaris Louis Leclef te Antwerpen op vier oktober achttienhonderd negenenzeventig."

De tegenwoordige en/of toekomstige eigenaars en/of medeëigenaars worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen dienaangande.

Vernoot 14

Geregistreerd *twee* bladen *geen* renvoien
te Antwerpen, zesde kantoor der registratie

op, 25 JAN. 1990

boek 614 blad 97 val 13

Ontvangen: *zevenhonderdachtentachtig Lira A*
(R:7502)

De ontvanger,

[Handwritten signature]

W. VAN WIJNENDAELE