

overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde, op negentien maart negentien honderd acht en zestig, boek 2667, nummer 7.

2. De verschijners hebben besloten op de hierboven beschreven onroerende goederen een appartementsgebouw op te richten. De plannen van dit gebouw werden opgemaakt door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect, en werden aan de goedkeuring van de bevoegde openbare diensten onderworpen.

3. Daar de verschijners de horizontale verdeling van deze goederen wensen door te voeren, hebben zij besloten het onder het regime van de medeëigendom te stellen en het te voorzien van een onroerend statuut.

BASISAKTE

R E S I D E N T I E E V E R G R E E N .

BESCHRIJVING VAN DE VERSCHILLENDE PRIVATIEVE ZAKEN.

Maken het voorwerp uit van privaatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die ten uitsluitende gebruike van een medeëigenaar staan.

Zodoende zijn privaatief, zonder dat onderstaande lijst een beperkend karakter heeft, de elementen welke de loten vormen en de hierbij behorende privaatieve aanhorigheden welke zich in bedoelde loten bevinden zoals :

- de vloeren, het tegelwerk, en andere beklodingsen met de hierbij behorende steunlaag ;
- de bekloding van de muren en de plafonnering met het dekoratiewerk ;
- de vensters welke de kozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonneblinden omvatten ;
- de muren en binnenwanden met uitsluiting van de zware muren, kolommen, wanden en betonnen balken ;
- de beklodingsen en leuningens van de balkons en alle terrassen ;

1. -----
2. -----

- het schrijnwerk en het hang- en sluitwerk ;
- de sanitaire en verwarmingsinstallaties welke het perceel bedienen ;
- de installaties voor parlofoon en deuropener ;
- de leidingens voor koud en warm water, gas, elektriciteit en verwarming ten gebruike van een privaatief lot, voor zover deze zich in het bediende lot bevinden ;
- de meters ten gebruike van één enkel lot.

Zijn eveneens privaatief de toebehoren ten gebruike van de loten welke zich buiten bedoelde loten bevinden en met name :

- de bel aan de toegangsdeuren van de appartementsen ;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke toegangshal, behalve de gedeelten van deze elementen welke voor gemeenschappelijk gebruike zouden bestemd zijn.

Ter uitzondering van alle eventuele toestellen en installaties van gas, water en elektriciteit welke de eventueel uitsluitend aan de desbetreffende maatschappij zouden toebehoren.

BESCHRIJVING VAN DE VERSCHILLENDE PRIVATIEVE DELEN OF ELEMENTEN.

Deze behelzen voor elk van de hierna beschreven appartementen telkens : de inkomdeur of inkomdeuren tot het appartement ; alle andere deuren, de plafonds, de vloeren, uit welk materiaal ook vervaardigd, de ramen met beglazing, de terrassen-bevloering, de eventuele rolluiken ; de individuele meters voor verwarming, gas en elektriciteit ; de individuele leidingen voor verwarming en warm water ; de radiatoren en alle aanhorigheden ; de brievenbussen in de algemene inkomhallen ; alle binnenleidingen en lichtpunten die uitsluitend dienstig zijn voor het appartement, alle pijpen, kokers, buizen, leidingen en dergelijke eveneens slechts dienstig voor een appartement, bureel of winkel van elkaar gescheiden, alsook de binnenoppervlakte van de andere muren, kortom al hetgeen aangezien kan worden als uitsluitend dienstig voor één enkel privaatief element.

Hier wordt nog opgemerkt dat alle individuele meters, leidingen en radiatoren voor zover ze betrekking hebben op privaatieve elementen, dienen aangezien te worden als privaatieve delen en niet vatbaar zijn voor gemeenschappelijke eigendom.

BESCHRIJVING VAN DE VERSCHILLENDE PRIVATIEVE LOKALEN EN ELEMENTEN.

De komparanten hebben ons volgende dokumenten overhandigd welke aan onderhavige akte zullen gehecht blijven om er samen mee ter registratie te worden aangeboden.

A. Volgende plannen :

- a) "Bouwen van autoboxen" ;
- b) "Ontwerp tot het bouwen van een appartementsgebouw" ;
- c) "Ontwerp tot het bijbouwen van een dakverdieping op in opbouw zijnde appartementsgebouw".

B. Het bestek.

Voorname plannen alsook het bestek, vormen samen met onderhavige akte de basisakte van het gebouw ; zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel derwijze dat zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband, met dien verstande dat de bepalingen van voormelde bijlagen die strijdig zouden zijn met onderhavige akte, als ongeschreven dienen beschouwd.

1. Gelijkvloers :

a) Garages :

negen garages, genummerd 1 tot en met 9.

b) Een appartement omfattende in privaatieve en uitsluitende eigendom : hal, winkel, living, eetplaats, twee slaapkamers, aera, keuken, badkamer, toilet en berging gemerkt nummer 5.

2. Eerste en tweede verdieping :

Op elk van beide verdiepingen zijn twee appartementen voorzien, één links en één rechts, omfattende in privaatieve en uitsluitende eigendom :

het appartement rechts op de eerste en de tweede verdieping hal, living, eetplaats, keuken, twee slaapkamers, beiden met terras, berging, badkamer en toilet.



V 717859



Derde blad.

het appartement links op de eerste verdieping :

hal, living, eetplaats, keuken, drie slaapkamers, waarvan twee met terras, berging, badkamer, toilet en berging gemerkt nummer 2 op het gelijkvloers.

het appartement links op de tweede verdieping :

hal, living, eetplaats, keuken, drie slaapkamers, waarvan twee met terras, berging, badkamer, toilet en berging gemerkt nummer 3 op het gelijkvloers.

3. Derde verdieping :

Op deze verdieping zijn twee appartementen voorzien, één links en één rechts, omvattende in privaatieve en uitsluitende eigendom :

het appartement rechts :

hal, living met terras, keuken, twee slaapkamers met terras, berging, kast, badkamer en toilet.

het appartement links :

hal, living met terras, keuken, twee slaapkamers met terras, berging, badkamer, toilet en de berging gemerkt nummer 4 op het gelijkvloers.

De verschijners verbinden zich te onderwerpen aan alle bestaande of in voege te brengen wetten, besluiten, reglementen of welkdanige voorschriften der bevoegde overheid, evenals in het bijzonder degene welke het bestuur van stedenbouw en ruimtelijke ordening aanbelangen, welke zouden kunnen betrekking hebben op de alhier vermelde goederen, achteruitbouwlijn, riolering, bestrating, rooilijn en werken van openbaar nut. De opsomming is louter aanwijzend en niet beperkend.

#### PLANNEN EN BESTEK - BOUWVERGUNNING.

Het gebouw wordt opgetrokken overeenkomstig de plannen en het bestek die bij deze overeenkomst gevoegd zijn en die opgemaakt werden door de heer architect José Van Daele, gedomiciëerd te Sint-Niklaas, Parklaan 67.

Op grond van zelfde plannen werd een bouwvergunning toegestaan door de bevoegde diensten van de Stad Sint-Niklaas, op acht april negentien honderd acht en zestig, en onder volgende voorwaarden :

"BESLUIT :

"Art. 1. De bouwvergunning wordt afgegeven aan M. VAN DAMME Gerard, Tulpenstraat 8, Sint-Niklaas, die ertoe gehouden is.

"1. de bouwlijn te volgen aangegeven door de heer Stads-ingenieur ;

"2. de autobergplaatsen te bouwen op de plaats aangeduid op het plan ;

"3. de heer Landmeter van het Kadaster in kennis te stellen van de uitgevoerde werken binnen de 30 dagen volgend op de voltooiing ;

"4. De bepalingen van het bijzonder plan van aanleg "Baenslandwijk" in acht te nemen.

"Art. 2. Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager, evenals aan de gemachtigde ambtenaar van het

"Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening, voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht dat bij de wet aan laatstgenoemde is toegekend.

"Art. 3. Deze vergunning moet op de bouwplaats voortdurend ter beschikking van de controlediensten worden gehouden.

"De 8 april 1968.

"Vanwege het College :

"(w.g.) de secretaris, P. Elshout.

"(w.g.) voor de burgemeester, Hacquaert.

PRIJS - HERZIENING.

De in de verkoopakte vastgestelde prijs is niet voor herziening vatbaar.

Zo de koper de betalingsschijven niet naleeft binnen de vijftien dagen na de vordering tot betaling, behoudt de verkoper zich het recht voor de werken stil te leggen met een eenvoudig per aangetekend schrijven aan de koper toegestuurd bericht en alle nodige maatregelen van bewaring te treffen op kosten van de koper en onverminderd alle rechten en vorderingen

Elke opvorderbare faktuur die ten huize van de verkoper niet wordt betaald en waarvan het bedrag niet op de vervaldag werd vereffend, zal met een vast en onverminderbare vergoeding gelijk aan elf ten honderd van het verschuldigde bedrag worden verhoogd.

Als het werk de onverdeelbare eigendom is van verschillende personen, zijn deze krachtens onderhavige overeenkomst gehouden hoofdelijk en volledig tot de betaling van de bedragen.

AANVANG DER WERKEN EN UITVOERINGSTERMIJN.

De werken werden aangevat op twaalf juni negentien honderd drie en zeventig.

Elke gebeurtenis die een uit menselijk en redelijk oogpunt onoverkomenlijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de verkoper of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld ongevallen, oorlogen en de daaraan verbonden gevolgen, stakingen of lock-out).

De tijdelijke onderbrekingen van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege een verlenging van de oorspronkelijke bepaalde uitvoeringstermijn en zonder schadevergoeding met zich, en wel met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking vermeerderd met de tijdsspanne welke normalerwijze noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst op bevel of door toedoen van de koper wordt onderbroken voor een periode van minstens dertig kalenderdagen dient aan de verkoper een voorschot op de eerstvolgende betaling te worden gestort ten belope van de waarde der reeds uitgevoerde werken.

Voor de door de koper bevolen of aan hem te wijten onderbrekingen, andere dan die wegens weerverlet en welke niet in het bijzondere bestek werden bepaald die zich in de kontrak-



V 717853



Vierde blad.

*[Handwritten signatures and initials]*

tuele vastgelegde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen een/twintigste van deze termijn en tenminste tien werkdagen overschrijden heeft de verkoper het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgesteld ; hij mag evenwel niet beroepen op de in dat verband aan de gang zijnde besprekingen om de overeenkomst niet verder uit te voeren.

Als de koper tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken eist, behoudt de verkoper zich eveneens het recht voor, een verlenging van de oorspronkelijke vastgestelde termijn te vorderen. Deze verlenging wordt in een afzonderlijk door de verkoper en de koper ondertekend schrift vastgelegd.

Worden niet als werkdagen aangerekend, dagen waarop ongunstige weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks het werk tenminste vier uur lang onmogelijk maken ; zaterdagen, zon- en wettelijke feestdagen; jaarlijkse betaalde vakantiedagen.

#### VERWIJLVERGOEDINGEN.

Bij aan de verkoper te wijten vertraging in de uitvoering of de levering, dient deze aan de koper bij wijze van schadevergoeding, en overeenkomstig met de normale huurprijs die de koper zou kunnen ontvangen bij de verhuring van de flatwoning, per dag te betalen de som van twee honderd frank.

Deze vergoeding is in voorkomend geval slechts verschuldigd voor de periode volgend op de aanmaning per aangetekend schrijven, die de koper aan de verkoper heeft toegestuurd.

#### OPLEVERING.

##### a) voorlopige oplevering.

De werken die voorlopig in oplevering kunnen worden genomen, worden behoudens tegenbewijs geacht te zijn opgeleverd op de door de verkoper aangewezen werkelijke voltooiingsdatum.

De werken kunnen voorlopig in oplevering worden genomen, wanneer zij geheel voltooid zijn, niettegenstaande bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en het goed volgens zijn bestemming in gebruik kan worden genomen.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de koper van de hem afgeleverde werken in en sluit ieder verhaal van zinnentwege voor zichtbare gebreken uit, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslecht.

De tienjarige aansprakelijkheid, waarvan sprake in artikel acht begint te lopen op de dag van de voorlopige oplevering.

#### 1. VOORLOPIGE OPLEVERING VAN DE PRIVE-DELEN.

De voorlopige oplevering van de privé-delen waarvoor deze overeenkomst geldt, dient op tegenspraak tussen de verkoper, de architect en de koper te worden uitgevoerd.

Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van de

flatwoning.

Een eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de voorlopige oplevering van het werk of het te aanvaarden, dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden betekend.

Als de met redenen omklede weigering, om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden, aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Als de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed voor de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

De koper wordt eveneens geacht de voorlopige oplevering van de privé-delen te hebben aanvaard, als hij geen gevolg geeft aan het verzoekschrift van de verkoper de oplevering op een bepaalde datum te laten verrichten en als hij binnen vijftien dagen, nadat hij door de verkoper daartoe bij deurwaardersexploot werd aangemaand op de daarin gestelde datum, voor de oplevering niet verschenen is.

2. VOORLOPIGE OPLEVERING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de verkoper, de architect en de beheerraad, welke is aangewezen door de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars en voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden gekozen of van buiten aangetrokken deskundigen op kosten van de medeëigenaars mag worden bijgestaan.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

De eventuele weigering van de lasthebbers der medeëigenaars over te gaan tot de oplevering van de gemeenschappelijke delen of het werk te aanvaarden, dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gestuurd.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of deze te aanvaarden aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, de aanwezigheid van één van



V 717861



Vijfde blad.

*[Handwritten signatures and initials]*

de medeëigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat hem betreft, de rechtbank over de oplevering. Als de verkoper op het oogenblik van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de medeëigenaars verbonden rechten uit.

b) eindoplevering.

1. VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De eindoplevering der gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden.

Zij moet op tegenspraak worden verricht tussen de verkoper, de architect en de beheerraad, welke is aangewezen door de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars en die voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden of van buiten uit betrokken deskundigen op kosten van de medeëigenaars mag worden bijgestaan. Alleen een geschrevenen tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen.

De eventuele weigering van de lasthebbers der medeëigenaars om tot de oplevering over te gaan of deze te aanvaarden dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gestuurd.

Als de met redenen omklede weigering om tot de eindoplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de eindoplevering der gemeenschappelijke delen de aanwezigheid van één der medeëigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat hem betreft de rechtbank over de oplevering.

Als de verkoper bij de eindoplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de medeëigenaars verbonden rechten uit.

2. VAN DE PRIVE-DELEN.

De eindoplevering van de privé-delen, waarvoor deze overeenkomst geldt dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen zoals bepaald onder één hierboven reeds definitief werden opgeleverd. De eindoplevering moet op tegenspraak tussen

de verkoper, de architect en de koper worden verricht.

Alten een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van de flatwoning.

De eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de eindoplevering van het werk of deze te aanvaarden, dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden betekend.

Als de met redenen omklede weigering om tot de eindoplevering over te gaan of deze oplevering te aanvaarden, aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken -- en eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

De koper wordt geacht de eindoplevering van de privé-delen te hebben aanvaard, als hij geen gevog geeft aan het verzoekschrift van de verkoper de oplevering op een bepaalde datum te laten verrichten en als hij vijftien dagen nadat hij door de verkoper daartoe bij deurwaardersexploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum voor de oplevering niet verschenen is.

Na de eindoplevering is de aansprakelijkheid van de verkoper slechts bindend op grond van de artikelen duizend zeven honderd twee en negentig en twee duizend twee honderd zeventig van het Burgerlijk Wetboek betreffende de tienjarige aansprakelijkheid.

EIGENDOM EN RISICO-OVERDRACHT.

De koper wordt eigenaar van het op te trekken gebouw naarmate de materialen in de grond worden verwerkt of in het in aanbouw zijnde gebouw worden ingebouwd. De overdracht der risico's, bedoeld bij de artikelen duizend zeven honderd acht en tachtig en duizend zeven honderd negen en tachtig van het Burgerlijk Wetboek, zal evenwel slechts gebeuren bij de voorlopige oplevering van de werken.

AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERKOPER.

De verkoper is hoofdelijk aansprakelijk voor de gebreken, samen met de architect en de aannemers, waarvoor deze laatsten na de oplevering krachtens artikelen duizend zeven honderd twee en negentig en twee duizend tweehonderd zeventig van het Burgerlijk Wetboek, instaan.

De waarborg waarvoor de verkoper krachtens vorig lid instaat, geldt voor de opeenvolgende eigenaars van de flatwoning. De vordering mag evenwel, slechts tegen de oorspronkelijke verkoper worden ingesteld.

UITVOERING EN WIJZIGING VAN DE WERKEN.

Als de koper aan de verkoper materialen oplegt van een bepaalde kwaliteit, herkomst of type, en dit in weerwil van zijn schriftelijk en met redenen omkleed voorbehoud, wordt de verko-



V 717862



Zesde blad.

*Handwritten signature*



per ontslagen van iedere aansprakelijkheid ten aanzien van de gebreken welke te wijten zijn aan deze handelswijze, op voorwaarde dat men hem geen enkele fout bij de verwerking van de materialen kan aanwrijven.

Om geldig te zijn, moeten de mededelingen van de koper in verband met de uitvoering der werken schriftelijk aan de verkoper worden gericht. Deze laatste mag evenwel met alle rechtsmiddelen het bewijs leveren van de door de koper eventueel geëiste wijzigingen.

De door de koper geëiste werken worden door de verkoper uitgevoerd of nog voor zijn rekening en onder diens aansprakelijkheid. Als de koper zichzelf of een derde belast met de uitvoering van het geheel of een gedeelte van de geplande werken of geheel of gedeeltelijk afziet van de uitvoering van die werken, verbindt hij er zich toe de verkoper te vergoeden voor al zijn uitgaven, werken en gederfde winst, geraamd op elf ten honderd van het bedrag der niet uitgevoerde werken.

#### WAARBORG.

##### a) Borgstelling.

De verkoper voldoet, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, aan de voorwaarden van het wetsbesluit van drie februari negentien honderd zeven en veertig houdende erkenning der aannemers.

Hij gaat derhalve de verbintenis aan, overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen terzake hetzij in speciën, hetzij in de publieke fondsen, hetzij in de vorm van gezamenlijke of globale borgstelling of in de vorm van een bankgarantie, een borgtocht te stellen waarvan het bedrag gelijk is aan vijf procent van de hogervermelde bepaalde prijs, verminderd met het gedeelte van de grond en afgerond tot op het hogere duizendtal.

Binnen dertig kalenderdagen na de ondertekening van de verkoopovereenkomst moet de verkoper de koper bewijzen dat bedoelde borgtocht werd gesteld door hem het door de Deposito- en Consignatiekas ondertekend bewijs voor te leggen.

Bij vertraging in de uitvoering of bij volledige of gedeeltelijke niet-uitvoering van de overeenkomst, te wijten aan de verkoper, mag de koper op het bedrag van de borgtocht de sommen aftrekken die hem toekomen wegens het geleden nadeel.

De borgtocht wordt per helften vrijgemaakt, de eerste helft bij de voorlopige oplevering, de tweede helft bij de eindoplevering, en dit op de volgende manier :

Binnen de vijftien dagen na de aanvraag die tot hem werd gericht door de verkoper en onverminderd het vorige lid, verleent de koper aan de Deposito- en Consignatiekas opheffing voor de eerste of de tweede helft van de borgtocht naargelang van het geval. Na het verstrijken van deze termijn van vijftien dagen heeft de verkoper bij wijze van schadevergoeding recht op intrest, verschuldigd door de koper, tegen de wettelijke rentevoet op het bedrag van de borgtocht waarvoor geen opheffing werd verleend.

OPMERKINGEN.

Alle clausules welke indruisen tegen de artikelen drie tot zes en acht tot elf van de wet van negen juli negentien honderd een en zeventig tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, alsook tegen de koninklijke besluiten tot uitvoering van artikel acht lid twee van zelfde wet, die in enig dokument als aanvulling bij de onderhavige overeenkomst mocht voorkomen worden geacht niet te zijn geschreven.

Elk geschil dat zou kunnen rijzen naar aanleiding van de uitvoering of de interpretatie van deze overeenkomst behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken te Sint-Niklaas.

VERKLARINGEN.

Partijen verklaren :

- 1) de heer Hypotheekbewaarder te ontslaan enige inschrijving van ambtswege te nemen.
- 2) dat deze overeenkomst gratis en onvergeld werd gesloten en aanvaard.

KIEZING VAN WOONST.

Tot uitvoering dezer kiezen verschijners woonst in hun hieboven aangeduide woonst.

Verder verklaren de komparanten, voornoemde echtgenoten Gerardus Van Damme-Foubert, hierbij als volgt de respectievelijke rechten te regelen van hen die eigenaars zullen worden of zijn of enig zakelijk recht zouden verkrijgen in voorschreven eigendom.

HOOFDSTUK EEN : ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL EEN : Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijf honderd zeven en zeventig/bis, paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentien honderd vier en twintig) hebben de komparanten, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden, welke hieruit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd, aan alle medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige ; zij zijn dientengevolge onveranderbaar bij gebreke van eensgezind akkoord onder de medeëigenaars, dat statuut wordt aan derden tegenstelbaar door de overschrijving ten kantore van hypotheken van de ligging van het onroerend goed.

ARTIKEL TWEE : Er wordt bovendien om te gelden tussen partijen en hun rechthebbenden, ten gelijk welke titel, een reglement van inwendige orde opgemaakt, betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap welk reglement niet tot het zakelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderwor-



V 717863



Zevende blad.

*[Handwritten signature]*

pen maar moeten opgelegd worden aan de overdragers van de rechten van eigendom of genot, op een deel van het onroerend goed.

ARTIKEL DRIE : Het zakelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van medeëigendom.

HOOFDSTUK TWEE : WONINGSTATUUT.

SECTIE EEN : ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

ARTIKEL VIJF : Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte. De privatieve delen worden genoemd "appartementen" en "garages".

ARTIKEL VIJF : De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in tienduizend tienduizendsten, behorende tot de appartementen en garages in evenredigheid met de respectievelijke waarde van deze privatieve bestanddelen.

ARTIKEL ZES : Hier volgt de lijst met de benamingen der privatieve delen van het onroerend goed, met het aandeel van elk privaatief deel in de gemeenschappelijke delen.

1. Gelijkvloers :

a) Garages :

Negen garages genummerd één tot en met negen, met volgende eenheden :

- garage nummer één, honderd vijf en vijftig eenheden 155 eenheden
- garages nummer twee, drie, vier, en vijf, ieder honderd drie en vijftig eenheden, zij samen zes honderd en twaalf eenheden 612 eenheden
- garage nummer zes, honderd zes en vijftig eenheden 156 eenheden
- garage nummer zeven, vier honderd acht en vijftig eenheden 458 eenheden
- garage nummer acht, honderd negen en zestig eenheden 169 eenheden
- garage nummer negen, honderd twee en negentig eenheden 192 eenheden

b) Een appartement met twee slaapkamers en winkel, duizend acht honderd acht en tachtig eenheden 1.888 eenheden

2. Eerste en tweede verdieping :

- Aan de appartementen rechts op de eerste en de tweede verdieping, ieder met twee slaapkamers, elk negen honderd drie en zeventig eenheden, zij samen duizend negen honderd zes en veertig eenheden 1.946 eenheden
- Aan de appartementen links op de eerste en de tweede verdieping, ieder met drie slaapkamers, elk duizend honderd ze-

ven en veertig eenheden, zij samen twee duizend twee honderd vier en negentig eenheden 2.294 eenheden

3. Derde verdieping :

- Aan het appartement rechts met twee slaapkamers, acht honderd een en zeventig eenheden 871 eenheden

- Aan het appartement links met twee slaapkamers, duizend twee honderd negen en vijftig eenheden 1.259 eenheden

Samen : tien duizend eenheden. 10.000 eenheden  
=====

ARTIKEL ZEVEN : GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw, deze gedeelten die bestemd zijn ten gebruike van verschillende loten of sommige hiervan, de delen hierna opgesomd, zonder dat deze opsomming nochtans een beperkend karakter heeft en voor zover de vermelde delen erin voorkomen :

- het bebouwde en niet bebouwde terrein ; de funderingen en de zware muren ; het betonnen raamwerk van het gebouw en de vloerplaten ;
- de bekledingen en het decoratiewerk van de gevels ;
- de eventuele noodladders of trappen ;
- de ruwbouw van de terrassen, de balkons en toegangswegen tot de garages ;
- de toegangen tot het gebouw met inbegrip van de toegangen tot de garages en met inbegrip van de deuren of afscheidingen van deze toegangen ;
- de schoorsteenkokers en kappen ;
- de balklagen ;
- de daken van het gebouw, de garage of de aanhorigheden met de bedekking hiervan en de waterafvoerpijpen ;
- het algemeen rioleringsnet, de putten en leidingen voor gas, water, elektriciteit, telefoon, radio en televisie ;
- de verwarmingsinstallatie ;
- de volledige installatie van de liften met hun toebehoren en de liftkoker ter bediening van de op de verdiepingen gelegen appartementen ;
- de radio- en televisie-antenne ;
- de eventuele lokalen voor kinderwagens en rijwielen ;
- de plaatsen voor meters ;
- de parlofoons, de deuropeners en bellen bij de gemeenschappelijke ingang in het gedeelte hiervan dat voor gemeenschappelijk gebruik bestemd is ;
- alle gedeelten van het gebouw ter beschutting of bediening van de installaties van het gebouw welke niet ten uitsluitende gebruike van één enkel privaatief staan.

Interpretatieregel :

Ingeval van twijfel worden als gemeenschappelijk beschouwd alle delen en/of installaties die niet uitsluitend ten dienste staan van één enkel privaatief element.



V 717864



Achtste blad.

*h*  
*h*

ARTIKEL ACHT : GEMENE DELEN OF ELEMENTEN.

Het zijn deze elementen, delen en lokalen van het gebouw die betrekking hebben op en/of ten dienste staan van alle private elementen zonder enige uitzondering en dewelke in gedwongen onverdeeldheid aan gezegde private elementen verbonden zijn volgens het hiervoor vastgesteld aantal eenheden.

Met inbegrip van alle andere zaken, delen en elementen die aan voorgaande beschrijving zouden voldoen, omvat deze categorie :

- de grond zoals hiervoren beschreven ;
  - de funderingen en de betonnen konstrukties ;
  - de voor- en achtergevels met al hun versieringen ;
  - het dak van het hoofdgebouw met de kroonlijsten, dakgoten, schouwpijpen van de centrale verwarming, verluchtungs-pijpen ;
  - de buizen en leidingen voor afwatering van regenwaters en vuil water ;
  - het net van riolen en bijhorigheden ;
  - alle elektriciteitsleidingen en lichtpunten die de gemene lokalen bedienen, alsmede de daarop betrekking hebbend elektriciteitsmeters ;
  - de afwateringsbuizen van pompsteen, badinrichtingen en water-closets, alsmede de verluchtungsinstallaties van bedoelde afwateringsleidingen, steeds echter voor zover zij gemeen zijn aan de private elementen ;
  - alle kokers, rook- en luchtkanalen voor zover zij niet ten dienste van één enkel privatief element zouden voorzien zijn ;
  - alle leidingen, buizen en dergelijke die niet ten dienste staan van één enkel privatief element ;
  - de gemeenschappelijke antenne voor radio- en televisie, zoals beschreven in artikel zeven hiervoren ;
  - alle schilderingen langs de buitenzijde van het gebouw, alsmede de binnenschilderingen van gemene delen ;
  - de volledige liftinstallatie met alle leidingen, liftkabinen en alle verdere aanhorigheden ;
  - de parlofonen aan de inkomdeuren met de nodige leidingen ;
  - verder worden nog de volgende lokalen als gemene delen aangezien :
- a) ondergronds (kelder) de liftput, de lift, de stookplaats met alle bijhorigheden en apparatuur, de bergplaats.
  - b) gelijkvloers : inkomhal, de inkomdeur, de liftkoker, de lift, de trappen, de watermeters, de elektriciteitsmeters, de meterskast (bergplaats 1) en de doorgang voor voertuigen en personen.
  - c) eerste en tweede verdieping : de trapzaal, de trappen, de liftkoker, de lift.
  - d) derde verdieping : de trapzaal, de trappen, de liftkoker, de lift.
- in het algemeen wordt dus aangezien als gemeen deel,

lokaal of element al hetgeen betrekking heeft op of ten dienst staat van privatieve elementen gezamenlijk en/of hetgeen niet kan aangezien worden als staande ten dienste van één enkel privaatief element.

- voorgaande opsomming is derhalve niet beperkend en geldt alleen als voorbeeld en onder inachtneming van hetgeen hierna bepaald.

A. ALGEMENE ERFDIENSTBAARHEID.

De privatieve loten met hun aantal eenheden in de gemene delen (konstrukties en grond) worden verkocht aan de koper met alle heersende en lijdende, gekende en ongekende, voortdurende en niet voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdiensbaaaheden die gezegde loten kunnen bevoordelen of benadelen en het staat de verkrijgers vrij de éne te laten gelden en zich tegen de andere te verzetten, dit alles op hun eksklusieve kosten en risico zonder enige tussenkomst vanwege de komparanten noch verhaal tegen hen.

B. KANALISATIES.

De afloopbuizen en leidingen en elektriciteit, water en gas, de eventuele verluchtingen en in het algemeen om het even welke kanalisaties mogen door de gemeenschappelijke delen door de appartementen, de eventuele garages van welke aard ook en door om het even welke privatieve loten aangelegd worden op de wijze vrij te bepalen door de komparanten. Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd, en de eventueel daarbij horende toezichtsdeksels, die technisch nodig of noodzakelijk zijn.

De eigenaars of gebruikers van gezegde loten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellings- en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

ARTIKEL NEGEN : De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de appartementen waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een appartement bezwaard rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

- 3. -----
- 4. -----
- 5. -----
- 6. -----
- 7. -----
- 8. -----
- 9. -----
- 10. -----
- 11. -----
- 12. -----

Negende blad.

*(Handwritten marks: a large 'e', a signature, and a vertical line)*

ARTIKEL TIEN : Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement, binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de privatieve delen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is aan ieder eigenaar van een appartement verboden dit in verscheidene appartmmenten onder te verdelen.

Het is aan de eigenaars verboden aan de betonkonstruktie te raken.

Alle eventuele veranderingen dienen aan de goedkeuring van een bouwmeester onderworpen te worden.

ARTIKEL ELF : De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een merderheid van drie/vierden der stemmen en onder het toezicht van de bouwkundige van het gebouw, de heer José Van Daele, wonende te Sint-Niklaas, Parklaan 67, zolang hij in leven zal zijn.

De honoraria aan deze laatste verschuldigd, zullen ten laste van de eigenaar vallen, die de werken laat uitvoeren.

ARTIKEL TWAALF : Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de appartementen en andere partikuliere plaatsen, met vensters, leuninggen, balkons, rolluiken, luiken en alle delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

ARTIKEL DERTIEN : De eigenaars zullen luiken of rolluiken kunnen aanbrengen.

Zij zullen van het model moeten zijn, dat door de algemene vergadering wordt aanvaard.

De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars.

SECTIE TWEE : BEDIENING EN BEHEER VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL VEERTIEN : Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al of niet gekozen onder de mede-eigenaars ; hij is gelast met het algemene toezicht over het gebouw en name-

lijk over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken.

Indien de beheerder afwezig is of in gebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal duizendsten hier van de funktie uit ; in geval van gelijkheid der rechten, komt de funktie aan de oudste toe.

ARTIKEL VIJFTIEN : De algemene vergadering der mede-eigenaars is opperste meesteres van het beheer van het gebouw voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

ARTIKEL ZESTIEN : De algemene vergadering is slechts deugdelijk samengesteld, wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd.

De vergadering bindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle mede-eigenaars voor de punten, welke op de dagorde staan.

Zij mogen vertegenwoordigd zijn of niet.

ARTIKEL ZEVENTIEN : De algemene vergadering volgens de statuten wordt ambtshalve gehouden elk jaar in de maand december op de dag, uur en plaats door de beheerder of degene die de funktie van waarneemt, aangeduid.

Behoudens tegenovergestelde aanduiding vanwege de beheerder, welke moet gegeven zijn aan alle eigenaars in de vorm en binnen de hierna voorgeschreven termijn, voor de uitnodigingen, staat deze dag, uur en plaats vast.

Buiten deze verplichtende bijeenkomst wordt de vergadering samengeropen door de zorgen van de voorzitter der vergadering, of door de beheerder, zo dikwijls als het nodig is.

Zij moet in alle geval samengeropen worden wanneer dit gevraagd wordt door een der eigenaars.

Ingeval de voorzitter of de beheerder dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering deugdelijk samengeropen worden door één der medeëigenaars.

ARTIKEL ACHTTIEN : De uitnodigingen geschieden tenminste acht vrije dagen en ten hoogste veertien vrije dagen tevoren bij aangetekende brief ; de uitnodiging zal eveneens deugdelijk gebeuren, indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontvangstverklaring door deze laatste getekend.

De algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen, kan beslissen dat de uitnodigingen mogen gebeuren door eenvoudige brief, behoudens de hierna voorziene gevallen.

ARTIKEL NEGENTIEN : De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt.

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodigingen op een duidelijke en klare wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten, vermeld op de dagorde ; nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegenheden, doch ten gevolge van deze gedachtenwisseling mag er geen enkele beslissing getroffen worden met bindende kracht.

Tiende blad.

*e*  
*q*  
*g*



ARTIKEL TWINTIG : De algemene vergadering is samengesteld door alle medeëigenaars, welk aantal duizendsten ieder van hen ook moge bezitten.

Indien de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergaderingen uitgenodigd worden, doch hij zal erop tegenwoordig zijn alleen met raadgevende en niet met beslissende stem.

Evenwel, indien hij van de medeëigenaars, die de vergadering niet bijwonen, volmacht had gekregen, zou de beheerder ertoe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en er in hun plaats te stemmen, volgens hun geschreven onderrichtingen die aan het proces-verbaal der vergadering zullen gehecht blijven.

In geval dat, ingevolge een openvallen van nalatenschap of andere wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed komt toe te behoren aan onverdeelde medeëigenaars, zowel meerderjarige als minderjarige of onbekwame, hetzij aan een vruchtgebruiker en aan een blote eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd en samengeroepen worden en zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen met raadgevende stem, doch zij zullen één alleen onder hen moeten kiezen, als vertegenwoordiger met beslissende stem, die zal stemmen voor rekening van de gemeenschap.

De lastgeving, welke hem zal gegeven worden of het proces-verbaal van zijn verkiezing, zal aan het proces-verbaal der algemene vergadering moeten gehecht blijven.

ARTIKEL EEN EN TWINTIG : Voor de tijd welke zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stemmen duidt de vergadering haar voorzitter en bijzitter aan ; zij kunnen herkozen worden.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering wordt toegewezen aan de eigenaar van het grootste aantal duizendsten en in geval van gelijkheid, aan de oudste onder hen.

ARTIKEL TWEE EN TWINTIG : Het bureel is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door een bijzitter en, bij ontstentenis, uit de voorzitter bijgestaan door de tegenwoordige eigenaar met het grootste aantal duizendsten.

Het bureel, op deze wijze samengesteld, duidt een secretaris aan, die buiten de vergadering kan genomen worden.

ARTIKEL DRIE EN TWINTIG : Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering, door de bijzitter en de secretaris.

ARTIKEL VIER EN TWINTIG : De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen gevorderd wordt door dit statuut of het reglement van inwendige orde.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering, maar als de eenparigheid van de eigenaars, wijl de afwezigen beschouwd worden als zich verzettend tegen het voorstel.

De beslissingen betreffende het genot van de gemeenschappelijke zaken, eisen slechts de meerderheid van de stemmen.

ARTIKEL VIJF EN TWINTIG : De medeëigenaars beschikken ieder over zoveel stemmen als het aantal tienduizendsten waarvan hij eigenaar is. Om geldig aan de stemmingen te kunnen deelnemen moet ieder eigenaar ten minste over acht honderd zeventig tienduizendsten beschikken.

ARTIKEL ZES EN TWINTIG : Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn, moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der medeëigenaars samenbrengen.

Indien de vergadering aan deze voorwaarde niet beantwoordt zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden, zo vroeg mogelijk binnen de veertien dagen, met dezelfde dagorde en deze zal beslissen welk ook het aantal van de tegenwoordige leden weze en het aantal tienduizendsten dat vertegenwoordigd is, behoudens in het geval waarin de eenparigheid gevorderd wordt.

ARTIKEL ZEVEN EN TWINTIG : De beheerrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd, de beheerder zal deze een maand tevoren aan de medeëigenaars moeten mededelen ; de voorzitter en de bijzitter hebben volmacht deze rekeningen, samen met de verrechtvaardigende stukken na te zien ; zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen, en hun voorstellen doen.

Elk trimester zal de beheerder aan de medeëigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

De medeëigenaars zullen aan de leden van het bureel en aan de beheerder de vergissingen bekend maken, welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

ARTIKEL ACHT EN TWINTIG : De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgesteld door de processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de bijzitter, de secretaris en de eigenaars die zulks vragen.

Ieder medeëigenaar mag het register raadplegen en hiervan afschrift nemen, zonder het te verplaatsen, op de plaats aangegeven door de algemene vergadering voor de bewaring en in tegenwoordigheid van de beheerder, die het bewaart, evenals van de andere archieven van het beheer van het onroerend goed.

SECTIE DRIE. VERDELING VAN DE LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.

A. PRINCIPE.

ARTIKEL NEGEN EN TWINTIG : Er bestaan partikuliere meters voor gas en elektriciteit voor elk appartement en een meter voor de gemeenschappelijke delen. Voor het waterverbruik zullen tussenmeters aangebracht worden.

Het individueel verbruik van deze meters valt ten laste van elke gebruiker en voor de gemeenschap der medeëigenaars in de verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

BIJDRAGEN.

ARTIKEL DERTIG : Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de medeëigenaars ieder volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elfde blad.

Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het oogenblik dat de aannemer de oplevering vraagt.

De kosten van onderhoud, herstel, zullen verdeeld worden onder de verschillende mede-eigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat zij in de gemeenschappelijke delen bezitten.

SAMENSTELLING.

ARTIKEL EEN EN DERTIG : De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

- 1) de vergoeding van de beheerder en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt ;
- 2) de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering ;
- 3) de terugbetaling der verzekeringspremiën, die door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang ;
- 4) het herstel en de onderhoud van gemene delen, het daarin begrepen.

ARTIKEL TWEE EN DERTIG : Het gebruik van de hall, en andere gemeenschappelijke delen kan gereguleerd worden door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

ARTIKEL DRIE EN DERTIG : De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën : dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, niet noodzakelijke herstellingen en werken.

Dringende herstellingen :

ARTIKEL VIER EN DERTIG : Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen waterleidingen of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enzovoort, heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren, zonder hiervoor de toelating te vragen.

Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen :

ARTIKEL VIJF EN DERTIG : Deze herstellingen worden besloten door de leden van het bureau, de voorzitter en de bijzitter, die aldus de beheerraad vormen.

De beheerraad zal rechter zijn om te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering noodzakelijk is om de werken van deze categorie te bevelen.

Niet noodzakelijke herstellingen en werken maar die een genoegen of een verbetering meebrengen.

ARTIKEL ZES EN DERTIG : Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste een/vierde van het onroerend goed en zullen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars die met de drie/vierden der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel, dat aan hun beslissing wordt onderworpen.

ARTIKEL ZEVEN EN DERTIG : De mede-eigenaars zullen door hun appartementen doorgang moeten verlenen voor alle herstel-

lingen en schoonmaken, van de gemeenschappelijke delen. 23.

Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden van vijftien juni tot vijftien juli en van een augustus tot een september en van vijftien december tot vijftien januari, tenzij het om dringende herstellingen zou gaan.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan een lasthebber, wonende in de omgeving van een kilometer, lasthebber, van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de beheerder, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken moeten dragen, waartoe zal besloten worden volgens de voorgenoemde voorschriften.

B. BELASTINGEN.

ARTIKEL ACHT EN DERTIG : Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun duizendsten in de gemene delen van het onroerend goed.

ARTIKEL NEGEN EN DERTIG : De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel duizend drie honderd zes en tachtig van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal, dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of mede-eigenaar.

Twaalfde blad.

Handwritten signature and number 9.

ARTIKEL VEERTIG : In geval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

C. ONTVANGSTEN.

ARTIKEL EEN EN VEERTIG : In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel, bepaald bij artikel zes.

SECTIE VIER : VERZEKERING EN HEROPBOUW.

A. ONROEREND GOED.

ARTIKEL TWEE EN VEERTIG: De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, zal voor alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de beheerder, tegen brand, tegen bliksem, de ontploffingen, het gebeurlijk verhaal van derden van het verlies van de huurgelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappijen en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de heer Gerardus Van Damme, voornoemd, bij de Federale Verzekeringen te Brussel, Stoofstraat, en de aanbesteders zullen hem de door hem bepaalde premien terugbetalen, in evenredigheid

met hun rechten in de gemeenschappelijke delen en zaken.

De beheerder zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premiën vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de mede-eigendom.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hen zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten ; bij gebreke hiervan zal de beheerder deze rechten en zonder aanmaning deugdelijk in hun plaats kunnen tekenen.

ARTIKEL DRIE EN VEERTIG : Ieder eigenaar zal recht hebben, op een exemplaar van de polissen.

ARTIKEL VIER EN VEERTIG : Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door een der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of meer algemeen voor alle persoonlijke redenen van een der mede-eigenaars, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

ARTIKEL VIJF EN VEERTIG : In geval van ramp zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, door de beheerder geïnd worden, in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aan gedeut door de vergadering, met de last deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wetten verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel kunnen berokkenen ; hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

ARTIKEL ZES EN VEERTIG : De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden :

a) indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de beheerder de vergoeding, door hem ontvangen, aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de beheerder de aanvulling innen ten laste van alle mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemene delen, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing, een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waai de vermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstelling overtreft verkrijgen de mede-eigenaars het overschot, in evenredigheid van hun aandeel in de gemene delen.

b) indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij de algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van de drie/vierden in de geheelheid der stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering, welke deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke van de storting binnen gezegde termijn.

Evenwel, in geval de algemene vergadering de wederopbouw

van het onroerend goed zou beslissen, zullen de mede-eigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen in de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatste af te staan of indien allen niet wensen aan te nemen, aan deze mede-eigenaars, die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, wijl zij nochtans het aandeel, dat hun toekomt, in de vergoeding behouden.

De prijs dezer overlating, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen, aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de plaats waar zich het onroerend goed bevindt, op eenvoudig bevel, op vordering van de meest naarstige partij en met recht voor de deskundigen bij hen een derde deskundige te voegen om te beslissen ; in geval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.

Van de prijs zal een derde kontant betaald worden en het overschot, bij derden van jaar tot jaar met de wettelijke interesten, terzelfdertijd betaalbaar als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden ; de vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respectievelijke rechten, vastgesteld bij artikel zes van dit reglement.

ARTIKEL ZEVEN EN VEERTIG :

a) indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun toekomen deze op hun kosten te verzekeren ; zij zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch met de last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars zullen tussen te komen hebben in het overschot van de gebeurlijke kosten van de heropbouw.

b) de eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde hiervan alle lasten en premiën te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding, die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en alleen hierover vrij kunnen beschikken.

B. ONGEVALLEN.

ARTIKEL ACHT EN VEERTIG : Door de zorgen van de beheerder kan een verzekering afgesloten worden tegen ongevallen en Burgerlijke verantwoordelijkheid, die zich zouden kunnen voordoen binnen deze eigendom, en aan de konstruktie te wijten

Het bedrag van deze verzekering zal vastgesteld worden door de algemene vergadering. De premiën zullen betaald worden door de beheerder aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der mede-eigenaars in evenredigheid met de rechten in de gemene delen. De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de heer Gerardus Van Damme, voornoemd.

Dertiende blad.

Handwritten initials and a large '9'.

HOOFDSTUK DRIE : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL NEGEN EN VEERTIG : Er wordt tussen de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden, en dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergaderingen moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek, genoemd "Boek van Beheer" door de Beheerder bijgehouden en dat in aaneensluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

ARTIKEL VIJFTIG : In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij, die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in plaats treden van alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de beslissingen in dit boek van beheer en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

SECTIE EEN : ONDERHOUD.

ARTIKEL EEN EN VIJFTIG : De werken van het schilderen der gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken, zullen moeten plaatsgrijpen in de perioden bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt en onder het toezicht van de beheerder.

Wat de werken in betrekking tot de privatieve delen betreft waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepasten tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

ARTIKEL TWEE EN VIJFTIG : De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die tot de plaatsen, welke zij bewonen behoren, en als er zijn, moeten laten vegen, telkens het nodig zal zijn en ten minste eens per jaar, en wel deze waarvan zij gebruik maken.

Zij zullen dit aan de beheerder moeten bewijzen.

SECTIE TWEE : UITZICHT.

ARTIKEL DRIE EN VIJFTIG : De mede-eigenaars en hun bewoners zullen aan de vensters en op de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen.

SECTIE DRIE : INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL VIER EN VIJFTIG : De mede-eigenaars zullen geen hout zagen, hakken of breken.

ARTIKEL VIJF EN VIJFTIG : De gemeenschappelijke delen, namelijk de inganghall, de trappen en de achteruit zullen altijd vrij moeten gehouden worden ; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrijtuigen; de tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen door de algemene vergadering bij meerderheid van stemmen aangeduid.

ARTIKEL ZES EN VIJFTIG : Op de rustingen en in de gangen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

ARTIKEL ZEVEN EN VIJFTIG : Het is volstrekt verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of buigzame buizen aan te wonden, de gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten gebeuren.

ARTIKEL ACHT EN VIJFTIG : De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen geen honden, katten of andere dieren mogen houden.

SECTIE VIER : Rust - Zedelijkheid.

ARTIKEL NEGEN EN VIJFTIG : De mede-eigenaars, hun huurders de bedienden en andere bewoners van het gebouw, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en er van genieten als "een goed familievader".

Veertiende blad. Zij zullen erover moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden van hun familie, van de lieden in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Zij mogen zelf noch anderen een abnormaal gerucht laten uitbrengen ; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio-apparaten en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners die ze laten werken, zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw stoort en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen te weeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, welke deze stoornissen uitschakelen of ze verminderen, op zulke wijze dat zij de goede radiofonische ontvangst niet beïnvloeden.

Geen motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van degene bestemd voor het reinigen en het boenen, de koelinstallaties, de motoren der huishoudelijke toestellen en bureelmachines.

ARTIKEL ZESTIG : De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen, op straffe



van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten die hun zouden ten laste worden gelegd.

Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de personen van een enkele familie, hun gasten en hun dienstboden.

Onderverhuringen, zelfs gedeeltelijk, zijn steeds verboden.

ARTIKEL EEN EN ZESTIG: De bergplaatsen zullen slechts mogen verkocht worden aan eigenaars van appartementen van het gebouw.

Zij zullen slechts mogen verhuurd worden aan bewoners van het gebouw, hetzij eigenaars of huurders.

De eigenaars mogen tussen hen hun bergplaatsen ruilen en ze tussen hen vervreemden.

ARTIKEL TWEE EN ZESTIG : De mede-eigenaars en hun recht-hebbenden moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen.

SECTIE VIJF : BESTEMMING DER LOKALEN.

ARTIKEL DRIE EN ZESTIG : In het gebouw mag geen handel gedreven worden, behalve in de winkel op het gelijkvloers.

De lokalen zullen mogen bestemd worden tot de uitoefening van een vrij beroep.

De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw, wanneer zij geen specialisten van besmettelijke of venerische ziekten zijn en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust of de hygiëne van het gebouw.

ARTIKEL VIER EN ZESTIG : Het is verboden, behoudens toelating van de algemene vergadering, publiciteit te voeren op het gebouw, geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen in de hallen en doorgangen, of waar dan ook, behalve door de heer en mevrouw Van Damme, voornoemd.

Het zal toegelaten zijn op de partikuliere deur van het appartement een plaat aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner van het appartement vermeldt.

Het zal toegelaten zijn naast de ingangsdeur een plaat aan te brengen volgens het model dat door de algemene vergadering zal aanvaard worden ; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner, de dagen en uren der bezoeken, het nummer van het appartement mogen vermelden.

Aan de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; op deze brievenbus zullen aangegeven mogen zijn de naam en het beroep van de titularis, de verdieping waar zich het appartement dat hij bewoont, bevindt ; deze opschriften zullen van een eenvormig model zijn, aanvaard door de vergadering.

ARTIKEL VIJF EN ZESTIG : In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of gevaarlijke waren mogen ingericht worden, ook zullen geen mazoutvuren of butaanvuren in de eigendom mogen geplaatst worden.

De bewoners zullen erover moeten waken, dat er in de kamers

geen waren of eetwaren in staat van ontbinding bewaard worden.  
ARTIKEL ZES EN ZESTIG : Een kuisvrouw kan door de algemene vergadering aangeduid worden, waardoor ook haar vergoeding zal vastgesteld worden.

De eerste kuisvrouw kan benoemd worden door de heer Gerardus Van Damme, voornoemd.

Zij zal aangeworven en betaald worden per maand door de zorgen van de beheerder, die haar zal kunnen ontslaan na zich hieromtrent in betrekking te hebben gesteld met de beheerraad.

ARTIKEL ZEVEN EN ZESTIG : De dienst van de kuisvrouw zal omvatten al hetgeen gebruikelijk is in wel onderhouden gebouwen.

Zij zal namelijk moeten doen :

1. De gemeenschappelijke plaatsen en voetpaden in zeer zuivere staat houden, eenmaal per week.

2. De keukenafval wegruimen.

ARTIKEL ACHT EN ZESTIG : De beheerder zal gehouden zijn de kuisvrouw te ontslaan wanneer de vergadering der medeëigenaars het beslist.

Wanneer hij in gebreke blijft zal het ontslag verleend worden door een afgevaardigde van de vergadering.

De kuisvrouw zal zich met de huishouding der bewoners niet mogen bezig houden, noch werken uitvoeren in de privaatieve delen.

SECTIE ZES : BEHEER.

ARTIKEL NEGEN EN ZESTIG : De beheerraad is samengesteld uit de voorzitter en uit een bijzitter.

In afwijking van artikel zeventig wordt als eerste beheerder van het gebouw de heer Gerard Van Damme, voornoemd, aangesteld, die voor de uitvoering dezer domicilie kiest in zijn hogeraangeduide woonplaats.

Deze aanstelling geschiedt voor een termijn van vier jaar, die aanvang neemt op de dag waarop vijf en twintig ten honderd der eenheden in de gemeenschappelijke delen door de medeëigenaars worden in bezit genomen.

De beheerder van het gebouw zal de vergadering van de beheerraad bijwonen met raadplegende stem.

De beheerraad zal toezicht uitoefenen op het beheer van de beheerder, hij gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de vergadering en beveelt de onontbeerlijke doch niet dringende werken ; hij kan de beheerder bevel geven de kuisvrouw te ontslaan.

De beheerraad zal erover waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke verminderd worden.

De beheerraad zal deugdelijk beslissen, wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn ; de beslissingen worden bij meerderheid genomen.

ARTIKEL ZEVENTIG : De beheerder zal gekozen worden door de algemene vergadering, die hem zal kunnen kiezen, hetzij onder de eigenaars, hetzij buiten hen, indien de beheerder een medeëigenaar is en niet bezoldigd wordt zal hij zich een sekretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden, de vergoedingen van deze sekretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.

ARTIKEL EEN EN ZEVENTIG : De beheerder moet zorgen voor het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevolen worden door de beheerraad en door de vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen, in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

ARTIKEL TWEE EN ZEVENTIG : De beheerder duidt een bouwkundige aan, die aan het onroerend goed gehecht blijft.

ARTIKEL DRIE EN ZEVENTIG : De beheerder zal waken over het degelijk algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, rielen en leidingen.

ARTIKEL VIER EN ZEVENTIG : De beheerder onderzoekt de betwistingen, betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen ; hij zal verslag uitbrengen aan de beheerraad en de vergadering, die zal beslissen over de maatregelen, welke moeten genomen worden door de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

ARTIKEL VIJF EN ZEVENTIG : De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij biedt om de drie maand aan ieder eigenaar diens bijzondere rekening aan.

Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de mede-eigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Dit voorschot is te bepalen door de algemene vergadering.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen, die noodzakelijk zullen worden, en de vergadering zal het gebruiken en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen in afwachting van het aan te wenden.

De beheerder zal het recht hebben van de mede-eigenaars de betaling van de voorschotten en provisies door de algemene vergadering besloten, de vorderen.

De eigenaar in gebreke, zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de beheerder, in naam van alle mede-eigenaars ; de beheerder heeft daartoe een kontraktuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder zich van het akkoord van de beheerraad verzekeren doch hij zal dit akkoord tegenover de derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen, door de ingebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk procent vanaf de aanmaning bij aangetekend schrijven.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft zullen de andere mede-eigenaars ertoe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is heeft de beheerder het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen. De beheerder heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijk kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven, de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder, van de sommen door de beheerder gekweten.

ARTIKEL ZES EN ZEVENTIG : De beheerder is gelast met het innen der ontvangsten, welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

SECTIE ZEVEN : GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

ARTIKEL ZEVEN EN ZEVENTIG : Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke zaken, waarvan spraak is in het woningstatuut, zullen de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel dertig en volgende.

ARTIKEL ACHT EN ZEVENTIG: ANTENNES - RADIO - TELEVISIE.

Alle kosten met betrekking tot de gemeenschappelijke radio- of televisieantennes worden gedragen door alle mede-eigenaars van appartementen of flats, een en ander in verhouding tot hun eenheden in het gebouw en zelfs door hen wier appartement of flat niet zou zijn aangesloten.

Bij eenvoudige meerderheid der stemmen mag de algemene vergadering besluiten tot iedere verbouwing met betrekking tot deze antennes welke verbouwing tot gevolg zou hebben dat hierdoor de ontvangstmogelijkheden worden uitgebreid. In een dergelijk geval zouden de lasten en verbouwingswerkzaamheden door alle mede-eigenaars worden gedragen, zelfs door hen wier loten niet zouden zijn aangesloten.

ARTIKEL NEGEN EN ZEVENTIG : VERWARMING DER APPARTEMENTEN.

De eigenaars van de appartementen zullen er over moeten waken dat hun appartement steeds volledig op normale wijze verwarmd wordt, dit onafgezien van het feit of het appartement al dan niet bewoond is.

Mocht een eigenaar aan deze verplichting te kort schieten dan kan de syndicus de ingebreke blijvende mede-eigenaar laten bijdragen in de verwarmingskosten op basis van het aantal eenheden dat deze laatste bezit in de gamene delen.

In geval van ombouw van de verwarmingsinstallatie van stookolie naar aardgas, zullen de lasten die hierdoor ontstaan door de eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald is in artikel dertig en volgende.

ARTIKEL TACHTIG : Het individueel verbruik van gas, electriciteit, water, wordt door ieder eigenaar of gebruiker betaald, volgens de aanduiding op zijn persoonlijke meter.

ARTIKEL EEN EN TACHTIG : De evenredige verdeling van de lasten, welke het voorwerp van deze sectie uitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij algemeen akkoord van de mede-eigenaars.

Zestiende en laatste blad.

32

SECTIE ACHT : ALGEMENE SCHIKKINGEN.

ARTIKEL TWEE EN TACHTIG : In geval van onenigheid tussen de mede-eigenaars (of tussen een of meerdere onder hen) en de beheerder zullen de moeilijkheden, betreffende het woningsta-tuut of het reglement van inwendige orde onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter, aan te stellen bij algemeen akkoord of bij gebreke van eensgezindheid aan te stel-len op vordering van de meest naarstige partij door de voor-zitter van de Burgerlijke Rechtbank in welks ambtsgebied het gebouw staat.

De algemene vergadering zal dit geding van scheidsgerecht kunnen weglaten, bij een meerderheid van drie/vierden der stem-men.

De aanvragen tot betaling der voorschotten en verschuldigde sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven, worden aan de bevoegde rechtbanken onderworpen.

Het algemeen reglement van mede-eigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars, alsmede voor al diegenen die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte van dit onroerend goed een recht van welke aard ook zullen bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten over-geschreven worden in alle akten van overdracht of aanwijzing, van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbende volledig kennis van dit reglement van mede-eigendom bezitten en dat zij ten andere alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoners of titularis-sen van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen die eruit kunnen of eruit zullen voortspruiten, zijn getreden.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed, zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank waar het gebouw staat, bij gebreke waarvan deze woon-plaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw zelf.

BEVESTIGING.

De ondergetekende notaris bevestigt aan partijen lezing en regelen in wetboek der registratierechten en de gegevens nopens de burge-lijke stand, zoals hoger vermeld, genomen te hebben uit een der e akte als nie-door de wet vereiste stukken.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Sint-Niklaas.

En na gedane voorlezing tekenen de komparanten en wij,  
Notaris.

Datum als ten hoofde dezer gemeld.

Geboekt te St.-Niklaas-W., 1° Kantoer

de 20 juni 1975  
Blade 385 ; Blad 4 ; Vako  
Deel 385 ; Blad 4 ; Vako  
Ontvangen: *huurboordwij/s*

*De ontvanger,*  
*Van Kerckhove*  
*225 p*

*E R*

*[Handwritten signatures and stamps]*