

Heden de negentwintig september
negentienhonderd zevenenzeventig.
Voor Meester JEAN JANSEN, Notaris te Heist-op-den-Berg
verblijvende

3
lter
ald.

Verschiijnen :

1. De Heer [redacted]; aannemer geboren te
Langdorp de [redacted]
en zijne ten einde dezer bijgestane en gemachtigde echtgenote
mevrouw [redacted], geboren te [redacted]
[redacted], vroegere gemeente [redacted], [redacted]

Gehuwd onder het stelsel van de algemene gemeenschap van
goederen ingevolge huwkontraakt verleden voor ons Notaris de
een september negentienhonderd zesenvijftig.

2. De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid
[redacted], met maatschappelijke zetel te [redacted]
[redacted], vroegere gemeente [redacted]
[redacted] opgericht bij akte verleden voor ons Notaris de
twintig september negentienhonderd vijftienzig gepubliceerd
in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op [redacted]
[redacted], nummer [redacted] hier vertegenwoor-
digd door haar zaakvoerder de Heer [redacted]
voornoemd handelende overeenkomstig en ingevolge de statuten. n
Welke verschijner ons notaris verzoekt de hierna volgende
basisakte op te stellen.

Voorafgaandelijk doet hij de volgende uiteenzetting.

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

A. Verschijners onder een de [redacted]
[redacted] verklaren eigenaars te zijn van volgend onroerend
goed : [redacted]

Gemeente Heist-op-den-Berg, vroegere gemeente Heist-op-den-
Berg.

Twee percelen bouwgrond tegen de Klein Molenstraat, gekadas-
treerd wijk A nummers 774/H deel groot vier are twintig cen-
tiare, afgebeeld onder de loten een en twee op een plan
opgemaakt door de Heer Frans Navez gezworen landmeter te
Hofstade de tweentwintig september negentienhonderd zes-
zeventig, gehecht aan proces-verbaal van voorlopige toewijzing
gehouden en gesloten door ons Notaris de veertien oktober
negentienhonderd zesenzeventig.

Eigendomsaanhaling.

Aan hen toehorende ingevolge proces-verbaal van eidelijke
toewijzing gehouden en gesloten door ons Notaris de achtentwin-
tig oktober negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven
ten kantore van grondpanden te Mechelen de tweentwintig
november negentienhonderd zesenzeventig, boek 8231 nummer
19.

B. De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid
[redacted] onder twee heeft de wens uitge-
drukt op deze bouwgronden op haar kosten een appartementsge-
bouw met afzonderlijk garagegebouw op te richten, op voorwaar-
de dat zij haar uitsluitende eigendom zouden blijven.

De Heer en Mevrouw [redacted] onder twee verlenen
haar hiertoe de nodige machtiging.

Bijgevolg Verklaren de Heer en Mevrouw [redacted] 1-
eenvoudig afstand te doen, ten voordele van de personenvennoot-
schap met beperkte aansprakelijkheid [redacted]

965



akte.

1761933

blad.

Handwritten signatures and initials on the left margin, including a large 'H' and a signature that appears to be 'J. Navez'.

_____ die bij monde van haar zaakvoerder verklaart te aanvaarden, van het recht van natrekking, die zij krachtens de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, heeft op de gebouwen, beplantingen en werken die op de hierboven beschreven percelen zouden worden uitgevoerd en de genoemde personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid te machtigen op die percelen op haar kosten het bouwen met twee verdiepingen en afzonderlijk garagegebouw dewelke eigendom zullen zijn en blijven van de bouwer.

Er is nochtans uitdrukkelijk bepaald dat de aanwending van deze machtiging tot bouwen zal dienen te gebeuren overeenkomstig de goedkeuring van de bevoegde diensten van stedenbouw en ruimtelijke Ordening.

Al de betwistingen die nopens de gebouwen mochten ontstaan met de naburige eigenaars, moeten door de genoemde personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid op haar kosten en op haar risico beslecht worden, zonder tussenkomst van de Heer en Mevrouw _____ waarbij de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid _____ de veroordelingen die mochten uitgesproken worden, zelfs indien deze uitgesproken worden tegen de Heer en Mevrouw _____ als eigenaar van de grond, uitsluitend hare laste neemt.

Al de taxes en belastingen waartoe gezegde gebouwen kunnen aanleiding geven, vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars van deze gebouwen.

Deze overeenkomst, is naar bedoeling van de partijen geen verhuur van het recht van opstal en kan bijgevolg niet beschouwd worden als een louter tijdelijke vergunning.

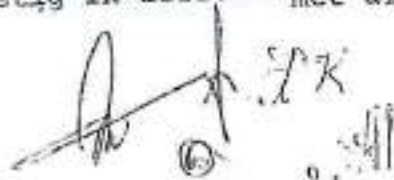
C. De Heer en Mevrouw _____ verklaren uitdrukkelijk recht van uitwegenis te verlenen in voordeel van de twee aangrenzende percelen eigendom van de Heer _____, handelaar geboren te Heist-op-den-Berg de _____

en zijne echtgenote mevrouw _____ geboren te Heist-op-den-Berg de zesentwintig juli negentien _____ derd achtendertig, gehuisvest te _____, die hier beiden tegenwoordig zijn en uitdrukkelijk aanvaarden, zijnde de loten die en vier van het plan opgemaakt door de Heer Frans Navez, gezworen landmeter te Hofstade de tweeëntwintig september negentienhonderd zesenzeventig gehecht aan voormeld proces-verbaal van voorlopige toewijzing van ons Notaris van veertien oktober negentienhonderd zesenzeventig. Deze wegenis te nemen langs de achterzijde en palende aan de voormelde loten die en vier met een breedte van drie meter en een lengte van tot aan de achtergevel van _____ meter, zodat deze wegenis zal liggen tussen het garagegebouw op te richten op hunne respectievelijke eigendommen en daar gebruikt mag worden door beide of hun rechtvolgers of gebruikers van de panden. Op deze wegenis is het uitdrukkelijk verboden gelijk welke hindernissen op te stellen of voortzetten te stationeren, zodat deze altijd open blijft.

II. BASISAKTE.

Verschiijner onder twee de Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid _____ heeft besloten op voormelde eigendom een appartementsgebouw op te richten met afzonderlijk garagegebouw en de op te richten gebouwen

§ op te richten appartementsgebouw en op aangehecht inplantingsplan aangeduid tussen de letters A-B-C-D. Verzending goedgekeurd en doorhaling van twee woorden als nietig in deze.





Y 761960

met de grond zonder nadeel aan de mogelijke afwijkingen, die uit onderhavige akte en de bijlagen zouden kunnen voortspruiten onder het stelsel van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig te stellen, die het artikel 577 bis uitmaakt van het Burgerlijk Wetboek.

Deze akte brengt aldus de juridische verdeling van de eigendom tot stand.

Verschijner overhandigt aan ons Notaris volgende stukken :

- een tekening van de sneden, gevels, inplanting, situatie, de garages opgemaakt door de Heer Architect Vertommen te Heist-opden-Berg.
- een tekening houdende de indeling van het gebouwenkompleks, appartementen en garages opgemaakt door zelfde Architect.
- het lastenboek opgesteld door de verschijner onder twee op veertien februari negentienhonderd zevenenzeventig. - de indeling van de appartementen en garages in de mede-eigendom opgesteld door genoemde Heer architect op twintig februari negentienhonderd zevenenzeventig.
- het algemeen reglement van mede-eigendom, hetwelk naast een algemene uitlegging, twee gedeelten omvat, namelijk het eigendomsstatuut en het reglement van inwendige orde en buurmanschap. Dit reglement overgeschreven ten kantore van grondpanden te Mechelen de acht december negentienhonderd vijfenzeventig boek 8066 nummer 9.

Gezegde stukken zullen aan huidige akte gehecht blijven na door de verschijners en de notaris "ne varetur" te zijn ondertekend.

Bouwvergunning.

Bouwvergunning voor het oprichten van onderhavige appartementsgebouw werd verleend door het schepencollege van de gemeente Heist-opden-Berg op tien januari negentienhonderd zevenenzeventig onder nummer 1976-102.

Omschrijving van privatieve en gemene delen.

A. Privatieve delen :

Principes : maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die tot het uitsluitend gebruik van één eigenaar zijn bestemd.

Als daar zijn :

- 1) de elementen waaruit de kavels en hun privatieve afhankelijkheden zijn samengesteld en die er zich in bevinden, onder meer, zonder dat deze opsomming beperkend is :
 - de vloeren, tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop ze rusten.
 - de bekleding der muren en plafonnering met versiering.
 - de vensters begrijpende het raam en glaswerk.
 - de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken.
 - de bevloering en bekleding der terrassen.
 - de deuren uitgevende op de gemeenschappelijke gangen, de deuren binnen de kavels der privatieve afhankelijkheden.
 - de schrijnwerkerij en fijn ijzerwerk.
 - de sanitaire installaties en individuele verwarmingsinstallatie met toebehoorten.
 - de verwarmings-, verluchtungs- en verlichtingselementen.

- de leidingen die dienen tot het gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

2) Bijhorigheden die dienen tot het gebruik van de kavels en zich buiten deze kavels bevinden, namelijk :

- de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall.

- de bellen aan de inkomhall.

de platen met aanduiding van naam, beroep, of firmanaam van de bewoners of gebruikers van de kavels, behalve de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

B. Gemene delen :

Princiepe : Zijn gemeen de elementen van het gebouw die ten dienste staan van alle privatieve elementen of van bepaalde onder hen.

Deze horen in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars in verhouding van hun aandelen in de gemene delen, zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw.

Als daar zijn :

- de grond.

- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte en de ruw-metselwerk.

- het buizenet en riolering en putten.

- bekleding der gevels.

- ruwbouw der terrassen, borstwering en leuningen.

- gewelven.

- leidingen van water en telefoon hetzij ter gemeenschappelijk gebruik hetzij ter uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen die zich buiten de kavels die ze bedienen bevinden.

- de daken met hun bedekking.

- de inkom der appartementen met inkomdeur, inkomzas, en de gemeenschappelijke hall, trap en traphall van het gelijkvloers en verdiepingen, installatie voor parlofoon, deuropener en bellen voor hun gedeelte voor gemeenschappelijk gebruik, de electriciteitsleidingen dienende voor gemeenschappelijk gebruik, de verhuisbalken en haken boven op het dak.

- de ruimte bestemd voor de meters van electriciteit en gas en andere voorzieningen.

- de electriciteit in de gemeenschappelijke hall.

- de buitentrap achteraan het appartementsgebouw die de eigenaars of de gebruikers van de panden toelaten langs de achterzijde zich te begeven naar de parking en de garages.

En verder in het algemeen al de delen van het gebouw die ten gebruike van al de kavels zijn. Genoemde opsomming is niet beperkend.

Forfaitair karakter van de aandelen in mede-eigendom.

De aandelen in mede-eigendom, waarvan sprake hierboven zijn vastgesteld volgens oorspronkelijke waarde van de kavels waarop ze betrekking hebben.

Ze zijn forfaitair vastgesteld. Alle eigenaars - huidige of toekomstige - zijn gehouden de toekenning van de hierboven vastgestelde aandelen onherroepelijk te aanvaarden, zelfs indien later zou blijken dat er wanverhouding zou bestaan tussen de paarten onderling in verband met hun oppervlakte hun waarde of hun gebruik.

BESCHRIJVING EN SPLITSING VAN HET GEBOUW.

Verschuiner verklaart voorschreven onroerend goed te willen verdelen in appartementen en garages en bergingen, op de wijze zoals hierna is omschreven.

Bijgevolg zullen de volgende goederen een afzonderlijk eigendom uitmaken :

IN HET APPARTEMENTS-GEBOUW :

A. Op het gelijkvloers :

Twee appartementen, dit gezien links in het gebouw gezien vanuit de klein Molenstraat dragende het nummer een en dit langs rechts gezien vanuit zelfde straat dragende het nummer twee.

Elk van deze appartementen begrijpende :

a. in privatieve en uitsluitende eigendom : woonkamer, keuken, gang, badkamer en drie slaapkamers.

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : 137/1000 sten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

B. Op de eerste verdieping.

Twee appartementen, dit gezien links in het gebouw gezien vanuit de kleine Molenstraat dragende het nummer drie en dit langs rechts gezien vanuit zelfde straat dragende het nummer vier.

Elk van deze appartementen begrijpende :

a. in privatieve en uitsluitende eigendom : woonkamer, keuken, gang, badkamer en drie slaapkamers.

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : 144/1000 sten in de gemene delen van het gebouw en de grond.

C. Op de tweede verdieping :

Twee appartementen, dit gezien links in het gebouw gezien vanuit de kleine Molenstraat dragende het nummer vijf en dit rechts gezien vanuit zelfde straat dragende het nummer zes.

Elk van deze appartementen begrijpende :

a. in privatieve en uitsluitende eigendom : woonkamer, keuken, gang, badkamer, drie slaapkamers.

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : 144/1000 sten in de gemene delen van het gebouw en de grond.

IN HET AFZONDERLIJK GARAGE-GEBOUW :

Zes afzonderlijke garages genummerd van een tot en met zes zoals op de hieraangehechte tekening is aangeduid, begrijpende elk van deze garages :

a. in privatieve en uitsluitende eigendom : de garageruimte zelf met de garagepoort.

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : 25/1000 sten in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Elk van deze appartementen en elk van deze garages en bergingen, zullen een afzonderlijk eigendom uitmaken, met als bijhorigheden een gedeelte van de gemeenschappelijke delen zoals hoger bepaald en die bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik voor de onderscheiden eigendommen.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

De eigendoms- en mede-eigendomsrechten, de verhoudingen van nabuurschap en medeeigenaar, de wijze waarop de gemene gedeelten zullen beheerd worden, het aandeel van elke medeeigenaar in de gemene uitgaven en dergelijke worden bepaald en vastgelegd in het hiervoor vermelde en aan deze akte gehecht "Algemeen Reglement van mede-eigendom", dat bindend zal zijn voor al wie, ten welke titel ook, mede-eigenaar, of rechthebbende zal zijn van een deel van voorschreven goed.

Derde blad.

Dit reglement omvat een zakelijk statuut, dat tegen derde zal kunnen ingeroepen worden door de overschrijving van de akte en een reglement van inwendige orde, dat niet tot het zakelijk statuut behoort, maar dat op bindende wijze zal opgelegd worden aan al degenen die in de toekomst eigenaar of rechthebbende zullen worden van gelijk welk deel van het betrokken onroerend goed.

Elke overdracht of verklarende akte van eigendom of genot betreffende voorschreven goed zal uitdrukkelijk vermelden dat de nieuw geïnteresseerde volledig kennis heeft van huidige basisakte en reglement van mede-eigendom en dat hij wettelijksweg, door het enkel feit eigenaar geworden te zijn, bezit te nemen van een welkdanig deel van het eigendom, gesteld en gesubrogeerd wordt in alle rechten en verplichtingen eruit voortvloeiende.

WETTELIJKE BEPALINGEN.

Ondergetekende notaris verklaart op zicht van de door de wet vereiste stukken dat de vermelding van de verschijning van de verschijner juist is.

Voor de uitvoering van deze akte kiezen de partijen woonplaats ten kantore van de Notaris.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Heist-op-den-Berg, ten kantore op dagtekening voorschreven.

Na voorlezing van deze akte ondertekenen de partijen samen met de Notaris.



Geboekt te HEIST OP DEN BERG
de 1977

Boek 208 blad 43

Ontvangen 25.5.77

De Ontvanger

Smay,

Notaris

21 26 24
Singer gear
Kunig's brand
(225) 26 60

G. M. ...

G. M. J. J. S.

Gebruikmakend van het recht voorzien door artikel 577/bis, paragraaf één, van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), worden in huidig reglement de wederzijdse rechten en verplichtingen bepaald van alle natuurlijke en/of rechtspersonen die nu reeds een welkdanig deel van het gebouw bezitten of later zullen bezitten.

Dit reglement stelt aldus de wet vast voor alle medeëigenaars van het gebouw, en zal niet kunnen gewijzigd worden dan in de hierna beschreven omstandigheden.

De rechten en verplichtingen van al de mede-eigenaars zijn van tweeërlei aard, te weten :

Dit statuut kan slechts gewijzigd worden mits de toestemming en medewerking van alle mede-eigenaars, zonder uitzondering. De akte die van de aangebrachte wijzigingen zal blijk geven, dient te worden verleden voor Notaris, en moet ter overschrijving worden nedergelegd op het bevoegde hypotheekkantoor. Door het enkel feit der overschrijving op het bevoegde kantoor zullen ook de aangebrachte wijzigingen tegenstelbaar zijn aan om het even welke derde.

Deze bepalingen en bedingen kunnen slechts gewijzigd worden bij beslissing der algemene vergadering, beraadslagend bij meerderheid van drie/vierden der aanwezige stemmen. De rechten en verplichtingen die voortspruiten uit deze regelmatig getroffen beslissingen, dienen eveneens bij gemelde overdrachten aan de overnemers te worden toegekend en opgelegd.

te
hy
op
ge

al
ge
on
li
ho
re
bo
ge
op

de
bi
re
ma
ov

te
hy
op
ge

al
ge
on
li
ho
re
bo
ge
op

de
bi
re
ma
ov

HOOFDSTUK TWEE : HET EIGENDOMSSTATUUT.

Sektie één : Privaat Eigendom en Onverdeelde Mede-eigendom.

ARTIKEL 3.

Het eigendom bestaat uit "privatieve delen" enerzijds en "gemene delen" anderzijds.

De privatieve delen bevatten lokalen, plaatsen, ruimten, zaken en elementen die in uitsluitelijke eigendom toebehooren aan één of meerdere personen.

De gemene delen, of zij nu algemene of bijzondere genoemd worden, horen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toe aan alle of een gedeelte der eigenaars van de privatieve delen. Zij zijn met deze privatieve delen onafscheidelijk verbonden.

De gemene delen kunnen op hun beurt onderverdeeld worden in algemeen gemene en bijzondere gemene delen, en in eventuele andere kategoriën.

ARTIKEL 4.

"Appartement" wordt hierna genoemd een bepaald privaatief deel bestaande uit privatieve elementen met de eraan verbonden algemene en eventueel bijzondere gemene delen. Dit appartement vormt één onafscheidbaar en ondeelbaar geheel.

ARTIKEL 5.

Elk privaatief deel, waarvan de samenstellende bestanddelen beschreven en opgesomd worden in de basisakte, vormt één geheel dat niet verder gesplitst en onderverdeeld kan worden, tenzij door bijvoeging van een bepaald deel ervan aan een ander appartement in het eigendom zelve.

ARTIKEL 6.

De samenstellende elementen der gemene delen worden bepaald in de basisakte.

De gemene delen worden verdeeld in aandelen, waarvan het aantal eveneens zal bepaald worden in de basisakte.

Aan elk privaatief gedeelte zal een bepaald aantal van de bestaande gemene delen worden verbonden. Deze quotiteit wordt bepaald in de basisakte ; zij is aanvaard als vast en onveranderlijk welke veranderingen of verbeteringen, verfraaiingen of uitbreidingen er ook aan de privatieve elementen zouden worden aangebracht.

De quotiteit in de gemene delen die aan een bepaald privaatief gedeelte wordt verbonden, zal uitgedrukt worden door een breuk waarvan de noemer zal gevormd zijn door het totaal aantal aandelen die er in de betreffende klasse van gemene delen bestaat; de teller zal het aantal aandelen zijn dat aan het bepaald privaatief gedeelte verbonden werd.

ARTIKEL 7.

De eigendomsrechten van iedere eigenaar van een appartement in het gebouw zijn aldus samengesteld uit twee elementen : een privaatief gedeelte en een onverdeeld aandeel

in de gemene delen.

Deze twee elementen maken één onverdeelbaar en onscheidbaar geheel uit. Geen enkel van de twee elementen kan afzonderlijk en gescheiden van het andere vervreemd worden, met zakelijke rechten bezwaard of inbeslaggenomen.

De hypotheek of elk ander zakelijk recht gevestigd op een bepaald privaat gedeelte, bezwaart derhalve van rechtswege eveneens de quotiteit in de gemene delen die aan dat bepaald privaat gedeelte verbonden is, en eveneens vice versa. Vervreemding van één van beide elementen houdt van rechtswege vervreemding in van het andere element.

ARTIKEL 8.

Een of meerdere appartementen zullen mogen samengevoegd worden zo ze aan één eigenaar toebehoren. In dat geval zal aan het aldus ontstane appartement de quotiteit in de gemene delen verbonden zijn die verkregen wordt door samenstelling van de quotiteiten die aan de verbonden appartementen afzonderlijk toebehoorden. Een aldus verkregen appartement zal door de eigenaar eveneens terug mogen gesplitst worden in appartementen van het normale type zoals die beschreven zijn in de basisakte.

In geen geval zullen er in het gebouw meer appartementen kunnen ontstaan dan voorzien in de oorspronkelijke basisakte.

Sektie twee : Gebruik der Eigendomsrechten.

ARTIKEL 9.

Ieder eigenaar kan zonder andere pleegvormen dan deze die in het algemeen door de wet voor zulke daden zijn voorzien, zijn appartement verkopen, overdragen, afstaan en verpanden.

Hij heeft dezelfde rechten als om het even welke eigenaar van om het even welk ander goed, onder voorbehoud van hetgeen in huidig reglement gezegd wordt, en zonder de andere eigenaars van het gebouw te mogen schaden.

ARTIKEL 10.

Ieder der eigenaars heeft het recht van zijn privaat gedeelte te genieten en erover te beschikken binnen de grenzen vastgesteld door huidig reglement ; hij kan beschikken en genieten over gans de ruimte van zijn privaat lokaal, in hoogte, breedte, en lengte, op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der eigenaars van andere appartementen.

Ieder eigenaar of gebruiker van een appartement heeft het recht van de gemene delen te genieten als een goed huisvader, en ze te gebruiken tot het doel waarvoor ze bestaan. Hij dient er rekening mede te houden dat ze ten dienste staan van alle of een gedeelte der eigenaars en gebruikers van het gebouw en mag derhalve niets verrichten

waardoor de andere eigenaars zouden verhinderd worden er het normaal gebruik van te maken dat ze mogen verwachten.

ARTIKEL 11.

Behoudens tegenstrijdige bepaling in de basisakte, zijn de appartementen voorbehouden om dienst te doen als residentiële bewoning. Ze moeten bewoond worden als door goede burgers.

ARTIKEL 12.

Het is formeel verboden :

1) De bestemming van een appartement voor het geheel of een gedeelte te veranderen.

2) Veranderings- of verbouwingswerken uit te voeren aan de gemene delen, behoudens in geval daartoe uitdrukkelijk machtiging verkregen werd van de algemene vergadering der eigenaars, beslissend bij meerderheid van drie/vierden der stemmen. Ingeval een dergelijke toelating verkregen wordt zullen deze veranderings- of verbouwingswerken geen wijzigingen mogen toebrengen aan privatieve elementen of aan het gebruik ervan, zo deze privatieve elementen toebehoren aan eigenaars die zich tegen de geplande werken verzetten ; zij zullen moeten uitgevoerd worden door bevoegde personen en onder vakkundig toezicht ; alle kosten die aan dergelijke veranderingswerken zouden verbonden zijn, inbegrepen het ereloon voor het vakkundig toezicht, zijn ten laste van de eigenaar die de werken heeft laten uitvoeren, tenzij de algemene vergadering die de machtiging verleende, met zelfde meerderheid zou beslissen dat ieder eigenaar van een appartement een bijdrage zou te betalen hebben in overeenstemming met de quotiteit in de gemene delen die aan ieders privaat gedeelte verbonden is.

3) Aan de privatieve gedeelten veranderingen toe te brengen, die zouden schadelijk zijn voor andere eigenaars of schade veroorzaken aan gemene delen, de sterkte van het gebouw verminderen of aantasten, zijn bouwkundig karakter zouden wijzigen of het uiterlijk van het gebouw wijzigen. Onder voorbehoud dat de sterkte van het gebouw niet wordt aangetast of schade berokkend aan derden, is het verbinden van twee appartementen of elementen ervan die toebehoren aan een zelfde eigenaar steeds geoorloofd.

4) Iets te veranderen aan de stijl, het uitzicht en het karakter van het gebouw, door de schikking, de vorm of de schildering te veranderen van de gemene delen en van alle andere delen die zichtbaar zijn van buiten uit of vanuit de gemene delen, zoals overloop, hall, bordes en gangen. Evenmin zullen veranderingen mogen plaats hebben door het aanbrengen van luiken, zonnetenten en dergelijke. De algemene vergadering der eigenaars kan hiertoe steeds toelating geven, beslissend bij een meerderheid van drie/vierden der stemmen. De algemene vergadering zal deze toelating kunnen afhankelijk stellen van het aanvaarden van

een bepaald model van blinden, zonnetenten en dergelijke.

5) Een appartement te verhuren aan personen of te laten gebruiken door personen die door hun levenswijze de standing van het gebouw zouden drukken of die zich niet in alle punten zouden willen schikken naar en gedragen volgens het huidige reglement.

6) Behoudens afwijking in de basisakte en zonder nadeel aan wat gezegd is in artikel 50, aanplakbiljetten, reclameborden of reclame-aankondigingen en dergelijke aan te brengen aan vensters, balkons of welke andere gedeelten van het gebouw die zichtbaar zijn van buitenaf.

7) In het gebouw om het even welke aktiviteit uit te oefenen die van ongezonde aard is, slechte reuk verspreidt, luidruchtig is, gevaarlijk of storend op om het even welke wijze.

8) Om het even welke verandering aan te brengen aan buizen, pijpen, leidingen, kokers en dergelijke die ten dienste staan van meerdere appartementen en die door de privatieve delen zouden lopen.

HOOFDSTUK DRIE : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE EN BUURMANSCHAP.

Sektie één : Dienst en beheer van het gebouw.

ARTIKEL 13.

Het beheer van het gebouw wordt op soevereine wijze geregeld door de algemene vergadering die samengesteld is uit al de eigenaars van het gebouw.

Ieder der eigenaars heeft daarin stemrecht en kan een zelfde aantal stemmen uitbrengen als hij aandelen bezit in de algemene gemene delen, zo het beslissingen betreft betreffende zaken die van algemeen belang zijn voor alle eigenaars of algemene gemene delen betreffen, in de bijzondere gemene delen zo het beslissingen betreft die uitsluitend van belang zijn voor de bepaalde reeks privatieve delen waaraan bijzondere algemene delen verbonden zijn.

ARTIKEL 14.

Door de algemene vergadering wordt, voor de duur die zij zelf zal bepalen, een beheerder gekozen, al dan niet mede-eigenaar.

Is hij mede-eigenaar, dan zal hij tevens de functie vervullen van voorzitter van de algemene vergadering. In het andere geval verkiest de algemene vergadering, eveneens voor de duur die zij zelf bepaalt, een voorzitter. Bij de eerste algemene vergadering zal die functie waargenomen worden door de oudste der mede-eigenaars.

Tevens zal, zo nodig, beroep kunnen gedaan worden op een secretaris, al dan niet mede-eigenaar.

Eventuele vergoedingen te betalen aan beheerder en secretaris die geen mede-eigenaar zijn, worden bepaald door de algemene vergadering.

Ingeval de voorzitter-beheerder of de voorzitter der algemene vergadering afwezig is, dan zal hij vervangen worden

door de mede-eigenaar die het grootste aandeel bezit in de gemene delen, en eventueel, door de oudste onder hen.

ARTIKEL 15.

Jaarlijks zal verplichtend één algemene vergadering dienen plaats te hebben in de gemeente of agglomeratie waar het gebouw gelegen is, op een plaats, dag en uur door de eerste algemene vergadering definitief vast te stellen.

De algemene vergaderingen worden door de Beheerder bijeengeroepen, telkens het noodzakelijk mocht blijken.

Een vergadering zal ook moeten plaats grijpen wanneer de bijeenroeping gevraagd wordt door eigenaars die samen drie/vierden in de gemene delen bezitten. Indien de beheerder op hun verzoek niet zou ingaan binnen de acht dagen, zal de bijeenroeping rechtstreeks en geldig geschieden door een der mede-eigenaars van het gebouw.

De bijeenroepingen geschieden bij aangetekende brief minstens veertien dagen en hoogstens één maand op voorhand. De bijeenroeping geschiedt ook geldig door overhandiging van de oproeping aan de betrokken persoon, tegen een door deze laatste ondertekend ontvangstbewijs.

Is een eerste vergadering niet in getal, dan mag zoals in artikel 19 voorzien, een tweede vergadering op dezelfde wijze samengeroepen worden met dezelfde agenda, waarop zal vermeld worden dat het een tweede vergadering betreft.

ARTIKEL 16.

De agenda wordt vastgesteld door hem die de vergadering bijeenroept. Alle punten die op de agenda worden gebracht moeten klaar en duidelijk in de bijeenroepingen aangestipt zijn. De rubriek "allerlei" moet vermeden worden, tenzij voor zaken van werkelijk miniem belang.

Men mag slechts beraadslagen over punten op de agenda vermeld. Het staat de vergadering vrij naar goeddunken te beraadslagen over zaken die zij verkiest, doch geen enkel der aldus besproken of besliste punten zal bindende kracht hebben zo het niet op de agenda stond vermeld. Elkeen heeft het recht een punt op de agenda te laten inschrijven. Daartoe zal hij ten gepaste tijde aan de beheerder moeten mededelen, opdat deze het op de agenda zou kunnen vermelden.

ARTIKEL 17.

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheid van beheer, onderhoud, verbetering, aanpassing, wijziging en herstelling van en betrekkelijk gemene delen.

Zij heeft eveneens binnen haar bevoegdheid alles wat betrekking heeft op het karakter, de harmonie en het uitzicht van het gebouw; de schildering van alle buitenwerk; de schildering van alle gemene delen en van alle deuren en vensters die op gemene lokalen of delen zouden uitgeven.

Zij heeft eveneens het uitsluitelijk beheer van de ruwbouw van het gebouw; alle veranderingswerken eraan worden

door haar uitgevoerd of minstens verleent zij desgevallend de toestemming aan de betrokken eigenaar om bepaalde werken te laten uitvoeren. Zij kan dienaangaande alle voorwaarden stellen zo voor wat betreft de aard van de werken als van de wijze waarop ze dienen uitgevoerd te worden. Zij kan dienaangaande de tussenkomst vragen van bevoegde personen.

Tenslotte heeft zij binnen haar bevoegdheid wijzigingen toe te brengen aan huidig reglement of afwijkingen toe te staan aan bepaalde bepalingen, doch slechts mits eerbiediging van de in dit reglement voorgeschreven stemmenquota.

ARTIKEL 18.

De algemene vergaderingen zijn slechts geldig samengesteld als alle mede-eigenaars van het gebouw tegenwoordig, vertegenwoordigd of behoorlijk opgeroepen zijn. De beslissingen der algemene vergaderingen van het gebouw betreffende punten op de agenda vermeld, zijn bindend voor alle mede-eigenaars onverschillig of ze tegenwoordig, vertegenwoordigd of afwezig waren.

ARTIKEL 19.

Om geldig te kunnen beraadslagen moet de vergadering samengesteld zijn uit ten minste de helft van het aantal leden met beraadslagende stem, welke samen ten minste de helft van het totaal der stemmen moeten vertegenwoordigen.

Zo de vergadering deze dubbele voorwaarde niet vervult, zal een nieuwe vergadering op zijn vroegst binnen de eenentwintig dagen en op zijn laatst binnen de dertig dagen kunnen bijeengeroepen worden, met dezelfde agenda. Deze vergadering zal geldig beraadslagen welk ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars zij, doch slechts over de punten voorkomend op de agenda en wanneer het niet gaat om beslissingen die eenparigheid van stemmen vereisen.

ARTIKEL 20.

De beraadslagingen gebeuren bij gewone meerderheid van stemmen der aanwezig of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens de gevallen waarin door onderhavig reglement een grotere meerderheid vereist wordt.

De afwezigen zullen gebonden zijn door de regelmatig getroffen beslissingen van de algemene vergadering.

Wanneer echter éénparigheid vereist wordt zoals voor het aanbrengen van wijzigingen aan het eigendomsstatuut, dan dient daaronder verstaan te worden : het positief akkoord van alle mede-eigenaars zonder uitzondering.

In het algemeen is de gewone meerderheid vereist voor al wat betreft het genot en onderhoud der gemene delen; veranderingen aan gemene delen of ruwbouw, veranderingen die het karakter of de harmonie van de gevel of toegangen zouden wijzigen, vereisen een meerderheid van drie/vierden der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

ARTIKEL 21.

Alle beraadslagingen van de algemene vergadering dienen te worden vastgesteld in verslagschriften, opgenomen in een speciaal daartoe gehouden register, zoniet zullen ze niet tegenstelbaar zijn.

Elk verslagschrift zal een lijst der aanwezigen dienen te bevatten, en wordt tevens door alle aanwezigen ondertekend. Aan het verslagschrift dienen tevens alle dokumenten te worden gehecht die laten blijken van de regelmatigheid der gehouden vergadering.

Dit register of een dubbel ervan zal ter inzage liggen van alle mede-eigenaars en gebruikers der appartementen op een plaats daartoe aangeduid door de algemene vergadering. Deze inzage kan slechts gebeuren in aanwezigheid van de beheerder of van de persoon die met de bewaring ervan gelast is, en zonder verplaatsing van het register of van de beheersarchieven.

Het zal toegelaten zijn er kopij van te nemen.

Wijzigingen aan het eigendomsstatuut van het gebouw dienen echter te geschieden bij authentieke akte, verleden voor Notaris, in aanwezigheid van alle medeëigenaars, of deze vertegenwoordigd zijnde ingevolge een authentieke volmacht.

ARTIKEL 22.

De beheerder wordt zoals gezegd door de algemene vergadering benoemd voor een termijn door haar vast te stellen. Hij is echter steeds afzetbaar en herkiesbaar.

Zo de beheerder geen medeëigenaar is zal hij op de vergadering toch opgeroepen worden alwaar hij over een raadgevende, niet over een beraadslagende stem zal beschikken.

Mocht hij over een mandaat beschikken hem gegeven door medeëigenaars die geen deel nemen aan de vergadering, zo zal hij gehouden zijn ze te vertegenwoordigen en in hun plaats en volgens hun geschreven instructies te stemmen. Deze geschreven instructies zullen aan het verslagschrift worden gehecht. Niemand zal een medeëigenaar mogen vertegenwoordigen dan wanneer hij zelf medeëigenaar is of wanneer hij een zakelijk genotsrecht op het eigendom heeft en mits hij voorzien is van een geschreven opdracht van een medeëigenaar die hem het recht verleent aan de vergadering deel te nemen en er in zijn plaats te stemmen. Geen enkele buitenstaander wordt tot de vergadering toegelaten; uitzondering wordt gemaakt voor 1) de huurders die hun respectievelijke eigenaars-verhuurders mogen vertegenwoordigen, doch elke huurder slechts voor een quotum van de door hem bewoonde delen; 2) de echtgenoten mogen elkaar wederzijds vertegenwoordigen; 3) wettelijke vertegenwoordigers; en 4) zoals hierboven gezegd de beheerder.

De opdracht moet geschreven zijn en uitdrukkelijk bepalen of ze algemeen is of slechts sommige punten betreft, welke zij in dit geval zal moeten aanduiden. Buiten deze

gevallen zal de opdracht van geen waarde zijn ten opzichte van andere medeëigenaars.

Wanneer, tengevolge van het openvallen van een nalatenschap of hoofdens andere wettige oorzaak, het eigendomsrecht van een appartement toegevallen is aan onverdeelde eigenaars, zij wezen meerder- of minderjarig, deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht, of aan vruchtgebruiker en naakte eigenaar, dan zullen al deze gerechtigden moeten bijeengeroepen worden en zullen zij het recht hebben aan de vergaderingen deel te nemen doch slechts met raadplegende stem; zij zullen één hunner moeten kiezen en aanduiden om hem te vertegenwoordigen, dewelke alsdan beraadslagende stem zal bezitten en voor de groep zal stemmen.

De volmachten zullen aan het proces-verbaal der algemene vergadering moeten gehecht blijven.

ARTIKEL 23.

De beheerder is gelast met het algemeen toezicht op het gebouw; hij houdt zich bezig met de bestellingen; hij heeft het toezicht op het onderhoud van het gebouw en waakt over de stipte toepassing van huidig reglement. Verder is hij nog belast met alle bijzondere opdrachten die hem door de algemene vergadering zouden worden gegeven.

In geval hij voor meerdere dagen afwezig is zal hij een regeling dienen te treffen om in zijn vervanging te voorzien.

ARTIKEL 24.

Er wordt tussen de verschillende medeëigenaars een gemeenschappelijke kas geschapen ten einde de beheerder toe te laten te voorzien in de bestrijding der gewone uitgaven en van deze die zouden bevolen worden door de algemene vergadering. Deze wordt gespijzigd door alle medeëigenaars of gebruikers van het gebouw in verhouding van hun quotiteit in de gemene delen. De algemene vergadering zal bepalen welk bedrag er voor het eerst zal gestort worden. Nadien zal de beheerder die het beheer van deze kas zal voeren, opvragingen doen zoals hij het nodig acht voor de goede werking.

Driemaandelijks zal de beheerder aan elk van de medeëigenaars een uittreksel uit dezer persoonlijke rekening geven waarop zal voorkomen het bedrag door de bepaalde medeëigenaar gestort, een opsomming van de betaalde rekeningen met vermelding van hun totaal bedrag, het bedrag dat overeenkomstig afdeling vier hierna ten laste van de bepaalde eigenaar op zijn storting werd toegerekend, en ten slotte het saldo van de rekening.

Indien de beheerder geen medeëigenaar van het gebouw is dan zal dit alles gebeuren onder voortdurend toezicht van de voorzitter der algemene vergadering.

Op de jaarlijkse algemene vergadering zal de beheerder een definitieve beheersafrekening voorleggen aan de verzamelde medeëigenaars, het al gestaafd door de nodige bewijsstukken. Daartoe zal hij één maand voor de datum der jaar-

lijkse algemene vergadering een afschrift van zijn beheer-rekening doen geworden aan alle medeëigenaars van het gebouw, ten einde deze toe te laten op voorhand de nodige opzoekingen te doen. De stavingsstukken zullen alsdan ter inzage van de medeëigenaars liggen ter algemene vergadering. Op deze jaarlijkse vergadering zal desgevallend de vergadering ontlasting geven aan de beheerder.

Ingeval de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij één maand voor de algemene vergadering zijn definitieve beheersafrekening met stavingsstukken voorleggen aan de voorzitter der algemene vergadering. Deze laatste zal de rekening nakijken en onderzoeken. Vervolgens zal de voorzitter over zijn bevindingen verslag uitbrengen en eventueel voorstellen formuleren. Zo nodig kunnen bijzondere kassen worden geschapen voor bepaalde doeleinden. Hierop zullen dezelfde regelen als hierboven van toepassing zijn.

ARTIKEL 25.

In het gebouw kan een huisbewaarder aangesteld worden. De beslissing daarover zal dienen te worden getroffen door de algemene vergadering van alle medeëigenaars, dewelke tevens zijn bevoegdheden, verplichtingen en remuneraties kan vaststellen.

Sektie twee : Verdeling der gemene lasten en ontvangsten.

ARTIKEL 26.

Ieder medeëigenaar zal bijdragen in de algemene uitgaven voor onderhoud, bewaring en herstelling der gemene delen alsmede in alle andere gemene kosten zoals kosten van beheer, in verhouding met zijn aandeel in zelfde gemene delen,

De kosten welke enkel betrekking hebben op bijzondere gemene delen, zullen uitsluitend gedragen worden door de eigenaars ervan in verhouding met hun aandeel daarin.

ARTIKEL 27.

De herstellingen en werken worden ingedeeld in twee categorieën : de noodzakelijke dringende en de andere herstellingen.

De beheerder zal op eigen initiatief alle noodzakelijke dringende herstellingen onverwijld kunnen laten uitvoeren, zonder daarvoor een algemene vergadering dienen bijeen te roepen. De andere herstellingen zullen beslist worden door de algemene vergadering.

Alle herstellingen zullen voor zover ze gemene delen betreffen gedragen en betaald worden in de verhouding bepaald in artikel 26.

Werden de dringende noodzakelijke herstellingen uitgevoerd aan privatieve elementen, hetzij om te voorkomen dat de gemene delen of privatieve elementen zouden beschadigd worden, hetzij omdat de betreffende medeëigenaar afwezig is, dan zullen deze kosten dienen gedragen te worden door deze laatste.

Alle noodzakelijke maar niet dringende herstellingswerken

betreffende de gemene delen zullen kunnen bevolen worden door de algemene vergadering met meerderheid der aanwezige stemmen.

Wanneer het veranderingswerken zou betreffen die niet noodzakelijk zijn, maar slechts een verbetering of een verfraaiing zouden tot gevolg hebben, dan kan tot de uitvoering daarvan besloten worden met drie/vierden der aanwezige stemmen, met dien verstande nochtans dat in dat geval de kosten van de veranderingswerken uitsluitend zullen moeten gedragen en betaald worden door dezen die ervoor stemden, en dit in de verhouding van hun aandeel in de betreffende gemene delen.

ARTIKEL 28.

Voor alle herstellingen, onderhoudswerken of schoonmaak van de gemene delen moeten de eigenaars zo nodig doorgang verlenen door hun privé lokalen.

In geval van afwezigheid voor meerdere dagen zullen de medeëigenaars en/of huurders en bewoners aan de beheerder hun tijdelijk adres mededelen en hem tevens een sleutel van de ingang deur van hun appartement onder verzegelde omslag overhandigen ofwel de sleutel ter beschikking leggen bij een door hen aan de beheerder bekend gemaakt persoon die in de onmiddellijke omgeving verblijft, het al om in geval van nood, toegang tot hun appartement te verlenen.

De medeëigenaars zullen zonder vergoeding alle ongemakken moeten dragen die zouden voortspuiten uit de herstellingswerken aan de gemene delen, wanneer deze uit te voeren zijn ingevolge beslissing genomen volgens de hiervoor aangehaalde regeling.

ARTIKEL 29.

Zo uit hoofde van het gebruik dat door de eigenaar (of door zijn huurder) van een appartement gemaakt wordt, kosten zouden veroorzaakt worden die uiteraard hoger liggen dan degene waartoe de eenvoudige bewoning aanleiding geeft, dan zullen die kosten uitsluitend ten laste vallen van gezegde eigenaar in de mate waarin zij de normale kosten te boven gaan.

Het supplement dier kosten zal, zo mogelijk, in der minne worden bepaald door de beheerder in overleg met de betrokken eigenaar. Indien er tussen hen hieromtrent geen akkoord kan worden bereikt zal er beroep gedaan worden op een deskundige die het supplement zal bepalen door vergelijking met eigendommen van zelfde opvatting en gebruik en uitsluitend dienende tot residentiële bewoning. Zijn beslissing is bindend. De kosten veroorzaakt door de tussenkomst van de deskundige zullen ten laste vallen van de eigenaar van het appartement die ze heeft uitgelokt.

ARTIKEL 30.

Zolang de belastingen, taksen of voorheffingen met betrekking op het eigendom niet rechtstreeks gevestigd worden op de afzonderlijke erven, zullen zij als gemene lasten worden

beschouwd.

ARTIKEL 31.

De verantwoordelijkheid verbonden aan de eigendom (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten van het eigendom worden over alle medeëigenaars verdeeld evenredig met hun aandeel in de algemene gemene delen. Dit alles behoudens het verhaal dat de medeëigenaars zouden hebben tegen hem wiens verantwoordelijkheid zou vastgesteld zijn, hij weze een derde persoon of een medeëigenaar.

ARTIKEL 32.

In geval de gemene lasten zouden verhogen door het feit en louter in het voordeel van één medeëigenaar, dan zal deze alleen die verhoging moeten dragen en betalen.

ARTIKEL 33.

In geval er ontvangsten zouden gebeuren naar aanleiding der gemene delen, dan worden zij door ieder eigenaar verkregen evenredig met zijn aandeel in de gemene delen, zonder nadeel aan wat eventueel in de basisakte bepaald wordt in verband met eventuele afstand van de gemeenzaamheid van scheimuren.

Sektie drie : Verzekering - Heropbouw.

ARTIKEL 34.

De verzekering van de privatieve delen (ter uitzondering van het molibier) en van de gemene delen zal, voor al de eigenaars, bij dezelfde eerste klas verzekeringsmaatschappij geschieden door de zorgen van de beheerder. Deze verzekering zal dekken brand- en bliksemschade, ontploffingen veroorzaakt door gas, waterschade, ongevallen veroorzaakt door electriciteit, verhaal der medebewoners alsmede het verhaal van huurders en geburen, verlies van huurgelden, dit alles ten belope van de bedragen die door de eerste algemene vergadering zullen vastgesteld worden. De beheerder zal inzake verzekering van het gebouw en van de gemene delen optreden namens de medeëigenaars ; hij zal de premien als gemeenschappelijke lasten betalen en deze zullen dus terugvorderbaar zijn ten laste van de eigenaars in verhouding met ieders medeëigendomsrecht. De medeëigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen indien dit noodzakelijk zou zijn voor het afsluiten der verzekeringskontrakten, en eveneens daartoe alle akten te tekenen ; bij gebrek hieraan zal de beheerder van rechtswege en zonder in-morastelling in hun plaats geldig mogen tekenen.

ARTIKEL 35.

Elke eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der verzekeringspolissen.

ARTIKEL 36.

Indien een bijpremie verschuldigd is hoofdens een oorzaak eigen aan één der eigenaars, dan zal deze bijpremie alleen door deze laatste gedragen en betaald worden.

ARTIKEL 37.

Ingeval van ramp zullen de schadevergoedingen in ontvangst genomen worden door de beheerder, in tegenwoordigheid van die eigenaars, welke daartoe door de algemene vergadering zullen aangeduid worden en op last gezegde vergoedingen bij een bank of andere instelling in bewaring te geven onder de voorwaarden door zelfde vergadering te bepalen.

Het spreekt nochtans vanzelf dat de rechten der hypotheekaire of bevoorrechte schuldeisers zullen moeten geeërbiedigd worden en deze bepaling zal hun in elk geval geen nadeel mogen berokkenen. Hun tussenkomst zal dus desgevallend noodzakelijkerwijze moeten ingeroepen worden.

ARTIKEL 38.

Het gebruik van die vergoedingen wordt als volgt geregeld:

a) Indien de ramp slechts gedeeltelijk is, zal de beheerder de vergoeding aanwenden tot het herstel der beschadigde delen.

Blijkt de vergoeding onvoldoende om het eigendom te herstellen dan zal het tekort door de beheerder bij de eigenaars moeten bijgeëind worden, dit steeds rekening houdend met het onderscheid in algemene en bijzondere gemene delen.

Indien door de herbouwing of herstelling een of ander appartement een meerwaarde zou verkrijgen, dan zullen de eigenaars van de andere appartementen, naar evenredigheid van hun aandelen, verhaal hebben tegen de eigenaars die de meerwaarde genieten.

Indien de vergoeding groter is dan de uitgaven tot herstel of verbouwing, dan zal het overschot aan de eigenaars toebehoren in verhouding met ieders deel in de gemene delen.

b) Mocht de ramp de bouw in zijn geheel vernietigen, dan zal de vergoeding voor de heropbouw gebruikt worden, tenzij de algemene vergadering der medeëigenaars er bij eenparigheid der stemmen anders over beslist.

Mocht de vergoeding onvoldoende zijn om de kosten van de heropbouw te dekken, dan zal de opleg ten laste zijn van de eigenaars in verhouding hunner rechten van medeëigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden vanaf het tijdstip waarop die opleg door de algemene vergadering zou vastgesteld geweest zijn; bij gebrek aan betaling zal de wettige interest van rechtswege en zonder in morastelling lopen te rekenen van de dag die voor de betaling der bijdrage was vastgesteld. Doch voor het geval de algemene vergadering de heropbouw zou beslist hebben, zullen de medeëigenaars, welke geen deelaan de stemming zouden genomen hebben of degenen welke zouden tegengestemd hebben, verplicht zijn, op verzoek der andere medeëigenaars hen hun rechten in het eigendom af te staan, binnen de maand van de beslissing der vergadering, of indien alle medeëigenaars deze rechten niet wensen over te nemen, aan diegenen der eigenaars welke zulks vragen; doch steeds mits afhouding van het aandeel

der afstanddoeners in de vergoeding te hunnen bate.

De prijs van die afstand zal, in geval hierover geen akkoord bereikt wordt, vastgesteld worden door een deskundige door de Voorzitter der rechtbank van Eerste Aanleg van het arrondissement waar het gebouw gelegen is, aan te stellen, op eenvoudig bevel ten verzoeken van de meest gereede partij.

De vastgestelde prijs zal betaald worden : één/derde konstant en het saldo per derde ieder jaar, met wettige intrest te betalen ter zelfder tijd als de kapitaalsaandelen.

Als het eigendom niet herbouwd wordt zal de onverdeeldheid ophouden en zullen de gemene delen verdeeld of verkocht worden.

De verzekeringsvergoeding alsmede de verkoopprijs van de grond en der uitgebrande of vernielde gebouwen zullen alsdan verdeeld worden tussen de medeëigenaars in verhouding met hun recht van medeëigendom in de grond en in de gemene delen, zoals hoger bepaald.

c) Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging anders dan door brand, zullen de hiervoren vastgestelde regels van toepassing zijn en zelfs voor het geval er geen enkele vergoeding wordt opgetrokken kan de algemene vergadering bij een meerderheid van drie/vierden der stemmen de heropbouw van het eigendom beslissen.

ARTIKEL 39.

Voor het geval er door een der eigenaars aan zijn eigendom verfraaiingen werden toegebracht, zullen deze op zijn kosten dienen verzekerd te worden ; dit zal op de algemene polis kunnen geschieden op last er de bijpremie van te dragen en te betalen en zonder dat de andere eigenaars zullen moeten tussenkomen in de af te dragen premie tot eventuele heropbouw.

ARTIKEL 40.

De eigenaars die in strijd met het advies van de meerderheid der eigenaars zouden oordelen dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening een bijverzekering te nemen op voorwaarde er zelf de lasten en premien van te betalen.

In beide voorgaande gevallen zullen de betrokken eigenaars alleen recht hebben op de vergoedingen, welke tengevolge van gezegde bijverzekeringen zouden toegekend worden en zullen er in alle vrijheid over mogen beschikken.

ARTIKEL 41.

Iedere eigenaar of gebruiker van een appartement is verplicht op zijn uitsluitelijke kosten bij een door de algemene vergadering aangenomen verzekeringsmaatschappij zijn meubilair voldoende te verzekeren tegen brand en andere onheilen alsmede zich te laten verzekeren tegen huurgevaar en verhaal der geburen.

[Handwritten signature and initials]

ARTIKEL 42. Ongevallen.

Er zal door alle medeëigenaars door toedoen van de beheerder eveneens een verzekering tegen de ongevallen veroorzaakt aan ieder eigenaar of bewoner van het gebouw alsmede de ongevallen aan gelijk welke derden of aan hun goederen veroorzaakt in of in de naaste omgeving van het gebouw (zo bij voorbeeld de schade aan personen of voertuigen, die zich voor het gebouw bevinden, veroorzaakt door het vallen van voorwerpen of breken van glas of ander materiaal van het gebouw afkomstig.)

Bovenstaande opsomming is slechts aanwijzend en niet beperkend.

De modaliteiten en de belangrijkheid ervan zullen door de algemene vergadering vastgesteld worden. De kosten zullen door alle medeëigenaars gedragen worden evenredig met hun aandelen in de gemene delen.

Sektie vier : Onderhoud.ARTIKEL 43.

De schilderij van alle gemene delen, zoals onder andere de voor- en achtergevels, de buitenzijde der ramen en deuren zo in voor- als in achtergevels, alle deuren die uitgeven op gemene lokalen, zoals trapzaal en hall, zal geschieden op de tijdstippen en in de kleuren door de algemene vergadering vastgesteld.

Niemand der eigenaars van privatieve gedeelten zal derhalve op eigen initiatief dienaangaande iets mogen ondernemen of wijzigingen mogen aanbrengen.

ARTIKEL 44.

Het onderhoud en rein houden der gemene delen zal geregeld worden door de algemene vergadering.

ARTIKEL 45.

De beheerder waakt over de goede staat van onderhoud van het gebouw, voornamelijk der gemene delen en over de goede werking van alle algemeen en/of bijzondere gemene apparaten. Hij houdt toezicht op alle dienstpersoneel.

Sektie vijf . Gebruik van gangen, hall, lift, overlopen, kelderingen en dergelijke.

ARTIKEL 46.

De gangen, hall, trapzalen, overlopen en bordessen in het gebouw zullen volledig vrij dienen te blijven. Het is derhalve verboden er kindervagens, rijwielen of wat ook te stallen of te laten staan. Eveneens is het verboden in zelfde plaatsen om het even wat aan de muren of deuren te hangen ; eveneens is het verboden rekjes of bakjes of kastjes te laten plaatsen waarin boodschappen en dergelijke kunnen gelegd worden.

Slechts indien de algemene vergadering daartoe zou besluiten, mogen die geplaatst worden en dan nog slechts naar het model dat door de algemene vergadering zal worden bepaald.

Het is eveneens verboden in zelfde plaatsen huishoudelijke werken uit te voeren zoals tapijtborsteling, beddenverzorging, klederverzorging, oppoetsen of schilderen van meubelen, blinken van schoenen, hakken van hout en dergelijke.

Integendeel zal er steeds de meeste zorg dienen te worden besteed aan het nethouden van deze lokalen.

ARTIKEL 47.

Vloerkleden, stof en opneemdoeken zullen niet mogen gereinigd worden in de gemene delen. Evenmin zullen ze mogen uitgeklopt worden door de vensters. Zij zullen echter ter reiniging dienen te worden toevertrouwd aan een reinigingsinrichting of behandeld met een stofzuiger.

ARTIKEL 48.

De kelders zijn uitsluitend voorbehouden en bestemd voor de berging van voorwerpen die toebehoren aan de eigenaars of gebruikers van het gebouw. Het is derhalve verboden kelders of andere privative elementen te verhuren aan personen vreemd aan het gebouw of toe te laten dat deze er zaken zouden bergen.

ARTIKEL 49.

Het gebruik der lift is voorbehouden aan de bewoners van het gebouw, hun bezoekers en hun dienstboden.

Alle goederen en colli's van welke aard ook moeten ter plaatse gebracht worden door gebruik van de trap.

Sektie zes . Uitzicht.

ARTIKEL 50.

De eigenaars of bewoners zullen aan hun vensters noch reclamebord, noch enige aanplakbrief, noch vaarraadkastjes, linnen of andere voorwerpen aanbrengen. Wel is het toegelaten op de toegangsdeur van het appartement of er naast, alsmede aan de inkom op het gelijkvloers en op de daar ingerichte briefbussen een plaatje aan te brengen, volgens het model, door de Algemene vergadering aanvaard, waarop naam, en beroep van de titularis, alsmede de verdieping waar hij woont staan aangeduid. Eveneens zal het toegelaten zijn aan de algemene inkomdeur naar de appartementen een affiche aan te brengen ingeval van verkoping of verhuring van een appartement.

Sektie zeven : Innerlijke orde - Zedelijkheid - Stilte

ARTIKEL 51.

De medeëigenaars zullen slechts in de kelders hout mogen zagen, klieven of klein maken. Brandstof of steenkolen zullen slechts mogen binnengebracht worden in de voormiddag vóór tien uur.

ARTIKEL 52.

Het is ten strengste verboden voor de aansluiting op het ganet gummidarmen of andere darmen te gebruiken. Alle aansluitingen zullen met vaste metalen buizen moeten verricht worden.

Handwritten notes:
 Af.
 H.
 Q

ARTIKEL 53.

Slechts ten titel van gedogen zullen als dieren in de appartementen enkel honden, katten en vogels (van kleine aard en soort) mogen gehouden worden.

Nochtans indien één dezer toegelaten dieren door gerucht, reuk of anderszins stoornis zou veroorzaken, zal de algemene vergadering der eigenaars, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de verwijdering van dit dier kunnen bevelen. Indien de eigenaar van dit dier zich aan die beslissing niet zou onderwerpen, zal de algemene vergadering hem de betaling van vijftig frank daags kunnen opleggen te rekenen van de dag waarop hem deze beslissing zal betekend zijn; en het bedrag van die sommen zal in een reservafonds gestort worden; dit alles zonder afbreuk te doen aan de beslissing van de vergadering, strekkende tot de verwijdering van ambtswege door de Vereniging der Dierenbescherming, en onverminderd de schadevergoeding die voor de Rechtbank zou kunnen gevorderd worden.

ARTIKEL 54.

De medeëigenaars, huurders, het huispersoneel, de andere bewoners zullen het eigendom betrekken en bewonen als goede huisvaders, zoals men het in rechtstermen pleegt te zeggen.

Zij zullen er over waken dat de rust in het gebouw nimmer door hun toedoen of dat van hun dienstpersoneel of van huurders of bezoekers zou gestoord worden. Alle overdreven geluid zal door de bewoners vermeden worden. Muziekinstrumenten zullen mogen bespeeld en radio en televisie mogen gebruikt worden volgens de mogelijk desbetreffend in voege zijnde politiereglementen, doch enkel tussen acht en drieëntwintig uur, behoudens zo het volstrekt niet hoorbaar is door de andere bewoners. Piano's en radio's zullen op dubbele viltten kleden geplaatst worden, en mogen de mede-bewoners niet storen. Indien elektrische toestellen gebruikt worden die radiofonische storingen zouden verwekken, zullen deze toestellen van anti-parasitaire apparaten moeten voorzien worden. Geen enkele motor zal in het eigendom mogen geplaatst worden; zullen evenwel mogen gebruikt worden alle stofzuigers, boenmachines en koeltoestellen, alsook alle motoren, welke huidhoudelijke toestellen bedienen, onder voorbehoud van hetgeen hoger desbetreffend bepaald.

ARTIKEL 55.

De huurcellen zullen aan de huurders de verbintenis opleggen het eigendom als goede huisvaders te bewonen en zich te onderwerpen aan alle beschikkingen van onderhavig reglement, waarvan ze zullen erkennen kennis genomen te hebben. In geval van behoorlijk vastgestelde grove overtreding zal het huurkontraakt mogen verbroken worden op aanvraag van de beheerder of van gelijk welke andere vertegenwoordiger der medeëigenaars.

ARTIKEL 56.

De medeëigenaars en al hun rechthebbenden zullen alle

verplichtingen moeten naleven in zake stadslasten, politie- en wegenisreglementen.

ARTIKEL 57.

Gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke grondstoffen of andere zaken, zullen in het eigendom niet mogen opgestapeld of bewaard worden. De bewoners zullen er eveneens voor zorgen dat in de kelders of anderszins geen zaken of eetmiddelen in staat van ontbinding of verrotting zullen aanwezig zijn.

ARTIKEL 58.

Evenals de onderhouds- en herstellingskosten der gemeene delen waarvan hiervoren sprake, worden de lasten gesproken uit de gemeene behoeften door alle medeëigenaars gedragen evenredig met hun aandelen in de gemeene - algemene of bijzondere - delen. Zlzo de uitgaven voor water, gas, electriciteit en onderhoud der hetzij algemene dan bijzondere gemeene delen, het loon van de Beheerder, de wettelijke bijdragen voor de Rijksmaatschappelijke Zekerheid, de aankoopkosten, onderhoudskosten en vervangingskosten van het gemeenschappelijk materiaal, zoals vuilbakken, gereedschap en producten nodig voor het onderhouden van het gebouw; bureau-benodigheden, briefwisseling, enzovoorts.

ARTIKEL 59.

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

ARTIKEL 60.

De proportionele verdeling der lasten mag slechts gewijzigd worden bij eensgezind akkoord van alle medeëigenaars.

Sektie acht. Algemene Schikkingen.

ARTIKEL 61.

De algemene vergadering kan besluiten tot het aanleggen van een reservefonds om het hoofd te kunnen bieden aan grove herstellingen of het vervangen van apparaten of het aanbrengen van grote wijzigingen. Dit reservefonds zal dienen gespijsd te worden door bijdragen der eigenaars van de appartementen en dit in verhouding van hun aandeel in de gemeene delen, of eventueel van de bijzondere gemeene delen indien het betrekking heeft op een bijzonder gemeen deel.

ARTIKEL 62.

Alle betalingen die door de beheerder gevorderd worden hetzij als bijdrage in de gemeene lasten en kosten, hetzij als spijzing van het reservefonds, diene te worden betaald binnen de week na de opvraging der gelden.

Bij gebrek aan betaling of aanzuivering, binnen de drie dagen na een gezonden herinnering, zal de Beheerder de toevvoer van electriciteit, gas en water, het betrokken appartement bedienende, mogen afsnijden. Deze bepaling is wettelijk en ten strengste op te vatten. De medeëigenaar die in gebreke blijkt en zich op welkdanige wijze ook tegen de uitvoering van voormelde strafmaatregel zou verzetten, zal

T.
off

van rechtswege en zonder in-morastelling behoeft worden met honderd frank per inbreuk, welke boete in het reservefonds zal gestort worden. De ingebreke blijvende eigenaar zal kunnen vervolgt worden door de Beheerder in naam van al de medeëigenaars. Deze bezit daartoe, door het enkel feit van zijn aanstelling en voor de duur van zijn bevoegdheid, een contractuele volmacht, dewelke onherroepelijk is. Zo de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij, alvorens gerechtelijke vervolgingen in te spannen zich daartoe met de Voorzitter verstaan en diens akkoord bekomen, alhoewel hij van deze verstandhouding of van dit akkoord, geen rekenschap zal moeten geven of voorbrengen ten opzichte van derden of van de rechtbanken.

Indien de beheerder zelf medeëigenaar is, zal hij de algemene vergadering dienen samen te roepen.

De verschuldigde sommen zullen intrest opbrengen ten voordele van de gemeenschap tegen de rentevoet van acht procent, tot op de dag der wettelijke betaling. Zolang de betrokken eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere eigenaars, indien nodig, zulke sommen moeten storten die noodzakelijk zouden zijn, om de goede gang van de diensten in stand te houden, sommen welke berekend zullen worden volgens hun aandelen in de gemene delen.

Indien het appartement van de ingebreke blijvende eigenaar verhuur is, is de beheerder gemachtigd de huurprijzen te ontvangen tot beloop van de verschuldigde sommen. De beheerder heeft daartoe volle macht en recht; hij wordt daartoe afgevaardigd en hij zal geldige kwijting van de ontvangen huurprijzen afleveren; de huurder zal zich hiertegen niet kunnen verzetten, en hij zal tegenover zijn verhuurder bevrijd zijn van de sommen waarover de Beheerder hem kwijting heeft gegeven.

ARTIKEL 63.

De Beheerder instrueert de betwistingen aangaande de gemene delen ten overstaan van derden of de Openbare Besturen. Hij brengt verslag uit bij de algemene vergadering, die zal beslissen over de maatregelen te treffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen. In spoedeisende gevallen zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

ARTIKEL 64.

In geval van overlijden van een eigenaar, zullen al deze verplichtingen en rechten overgaan op zijn erfgenamen en/of opvolgers met solidariteit en ondeelbaarheid tussen hen. In geval van overgang van een appartement door erfenis, vrijwillige of gedwongen verkoop of welkdanige vervreemding, blijft de provisiesom, voor de gemene uitgaven gestort, aan het appartement gehecht als onafscheidelijke bijhorigheid en op welke provisiesom de bijdrage voor de uitgaven nooit zal mogen aangerekend worden. Deze uitgaven zullen berekend worden en afgesloten door de zorgen van de Beheerder op de dag van de ingenottreding door de koper of verwerver en zul-

len bij voorrecht ingevorderd worden op de koopprijs in geval van ingebreke blijven van de verkoper of overdrager.

ARTIKEL 65.

In geval van onenigheid tussen een of meer eigenaars en de Beheerder, of tussen een of meerdere eigenaars onderling betreffende de interpretatie van het algemeen reglement van medeëigendom of welk ander punt ook, zal de betwisting voorgelegd worden aan de algemene vergadering die zetelen zal in verzoening. Komt een akkoord tot stand, zo zal er verslagschrift van worden opgesteld. Blijft de onenigheid bestaan, dan zal het geschil aan de bevoegde rechtbank worden onderworpen. Vervolgingen tot betaling zullen voor de Vrederechter ingespannen worden.

Sektie negen: Diversen.

ARTIKEL 66.

De eigenaar door wiens appartement gemene buizen, leidingen, kokers en pijpen lopen zal, eens dat de constructie voleindigd is, daarop slechts nieuwe aansluitingen mogen doen mits de toestemming van de algemene vergadering.

Indien in het privaat gedeelte gemetste schouwlijven voorkomen, mag elke eigenaar of gebruiker slechts zijn afzonderlijke rookpijp benuttigen en hij zal nooit rechtstreeks mogen aansluiten op de moederpijp.

Ieder medeëigenaar zal verder dienen te gedogen dat in de kelders langsheen de muur en tegen de zoldering leidingen, pijpen en dergelijke zouden aangebracht worden.

ARTIKEL 67.

De eigenaars en gebruikers van de appartementen zullen radio- en televisietoestellen mogen gebruiken. Indien in het gebouw een gemeenschappelijke televisie- en/of radio antenne zou geplaatst worden, dan zullen de eigenaars en gebruikers verplicht zijn daarop aan te sluiten, met uitsluiting van iedere andere installatie. Evenzo zullen zij verplicht zijn gebruik te maken van alle buizen en leidingen die daartoe zouden voorzien zijn.

Evenzeer zullen de eigenaars op eigen kosten en risico mogen aansluiten op het telefoonnet. Indien zij daartoe overgaan zullen zij gehouden zijn gebruik te maken van alle buizen en/of leidingen die daartoe zouden voorzien zijn.

ARTIKEL 68.

Ieder eigenaar kan door de algemene vergadering gemachtigd worden gemene muren te doorbreken om lokalen waarvan hij eigenaar is ten privaat titel, te doen aansluiten met aanpalende woningen, op voorwaarde dat de bestaande kokers en pijlers geëerbiedigd blijven, en dat de stevigheid van het gebouw niet in gevaar komt. De vergadering kan haar machtiging afhankelijk maken van bepaalde voorwaarden.

ARTIKEL 69.

Afwijkingen aan de bepalingen van huidig algemeen reglement zullen slechts mogen toegestaan worden door de al-

gemene vergadering, beslissend bij meerderheid van drie/vierden der stemmen.

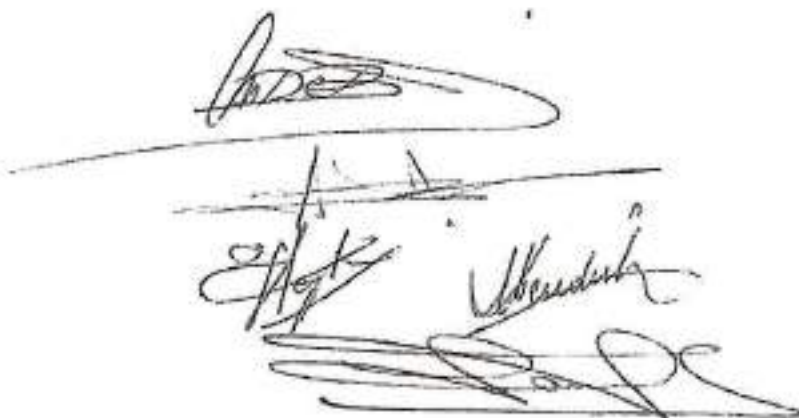
Iedere overtreding van om het even welke bepaling van onderhavig reglement brengt voor de overtreder de verplichting mede alle materiele en morele schade, die door zijn toedoen zou ontstaan zijn, te vergoeden. Desgevallend kan hij door de algemene vergadering verplicht worden alles te herstellen in de oorspronkelijke toestand.

ARTIKEL 70.

Alle afwijkingen, toevoegingen, wijzigingen en dergelijke die door de basisakte zouden worden bedongen, zullen voor gevolg hebben dat de daarmee in onderhavig reglement strijdige bepalingen zullen geacht worden als niet geschreven zijnde.

ARTIKEL 71.

Voor al wat niet in onderhavig reglement of in de basisakte met andere aangehechte dokumenten zou voorzien zijn, wordt verwezen naar de wet en de plaatselijke gebruiken.

The block contains several handwritten signatures and stamps. At the top is a large, stylized signature. Below it is a rectangular stamp with some illegible text. Further down are two more signatures, one on the left and one on the right, and at the bottom is a large, bold signature that spans across the width of the block.

