

Basisakte

Het jaar negentienhonderd zesenzeventig.

De tien december.

Voor ons, Meester Romain COPPIN, doctor in de rechten, notaris ter standplaats Antwerpen.

IS VERSCHENEN :

De naamloze vennootschap "N.V. FOORPLEIN", hebbende haar maatschappelijke zetel te Antwerpen, Franklin Rooseveltplaats, 12. Handelsregister van Antwerpen nummer 198.108.

Opgericht blijktens akte verleden voor ondergetekende notaris Romain Coppin te Antwerpen op drie juli negentienhonderd vierenzeventig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van twintig juli daarna, onder nummer 3043-5.

Alhier vertegenwoordigd door de heer Jan van ANKEN, doctor in de rechten, wonende te Braine-l'Alleud, avenue de la Corniche, 1.

Handelend in hoedanigheid van afgevaardigde beheerder van de vennootschap, krachtens de machten hem toegekend in artikel 21 der standregelen. Aldus benoemd in bovengemelde oprichtingsakte.

Welke komparante, vertegenwoordigd als gezegd, ons heeft verklaard en uiteengezet hetgeen volgt :

I.- De naamloze vennootschap N.V. Foorplein verklaart eigenares te zijn van de hierna beschreven grond.

BESCHRIJVING VAN HET GOED.GEMEENTE BORGERHOUT :

Een perceel grond voorkomend onder perceel C van het hier aangehecht metingsplan, afgebakend door de letters T-U-V-R-W-X-Y-Z-a-b-c-d-e-f-T, voor een oppervlakte van drieduizend tweehonderd drieëndertig vierkante meter drieënzestig vierkante decimeter (3.233,63 m²), ten kadaster bekend wijk A nummer 70/K/3 deel.

Zo en gelijk dit perceel werd opgemeten en in plan gebracht, en omlijnd in bruin-gele tint, door de heer Louis Heutz, architect, meetkundige schatter te Antwerpen, op drieëntwintig maart negentienhonderd zesenzeventig.

Welk plan hieraan gehecht zal blijven en samen ter registratie zal aangeboden worden.

EIGENDOMSAANHALING.

Voormeld perceel grond hoort de vennootschap-komparante toe om het onder grotere oppervlakte aangekocht te hebben jegens de Gemeente Borgerhout, blijktens akte van ondergetekende notaris Romain Coppin te Antwerpen van dertig juni negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op vierentwintig juli daarna, deel 6772 nummer 1.

II.- De vennootschap-komparante heeft het inzicht op voornoemde grond een gebouwenkompleks op te richten, zoals uitvoerig beschreven in het hieraan gehecht reglement van mede-eigendom.

III.- Zij is voornemens de appartementen, studio's, bureel- en winkelruimten alsook de autoberg- en autostaanplaatsen, de kelders en andere privatieve ruimten van dit gebouw afzonderlijk te verkopen, samen met de daaraan verbonden kwotiteiten in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Om over te gaan tot de horizontale verdeling van het gebouwenkompleks, verklaart de vennootschap-komparante het te plaatsen onder het beheer van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, zoals voorzien door de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, artikel 577bis, van het Burgerlijk Wetboek, en het te verdelen in appartementen en andere privatieve lokalen, hierna kortweg "kavels" genoemd, die afzonderlijke eigendommen zullen uitmaken met als aanhorigheden, gemene delen welke tot het gemeenschappelijk gebruik zullen dienen.

IV.- VERKLARING VAN DE VERDELING VAN HET GEBOUW.

In overeenstemming met wat voorafgaat, verklaart de vennootschap-komparante de verdeling van het gebouw in verschillende kavels, van dit ogenblik af, tot stand te brengen.

Elke kavel omvat :

- a)- een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom;
- b)- een zeker aantal kwotiteiten die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zullen blijven.

Het ontstaan van elke kavel doet tegelijkertijd de daaraan verbonden aandelen in de gemene delen en in de grond ontstaan. Elke kavel kan op zichzelf het voorwerp uitmaken van alle overgangen onder de levenden of wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten, met dien verstande dat elke eigendomsovergang te welken titel ook - noodzakelijkerwijze de eigendomsovergang omvat zowel van het privaat gedeelte als van de kwotiteiten in de grond en in de gemene delen, die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

Zo kunnen ook de gemeenschappelijke delen op zichzelf nooit gesplitst worden. Zij kunnen niet worden vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard, of in beslag genomen, dan met de kavel waartoe zij behoren en slechts voor het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan die kavel werd toegekend.

De grond en de geheelheid der gemene delen van het gebouw werden verdeeld in tienduizend tienduizendsten (10.000/10.000sten), waarvan elke eigenaar van een kavel een aantal zal bezitten, zoals vastgesteld in artikel 2 van het reglement van mede-eigendom.

De verschillende privatieve kavels en de gemene delen die samen het geheel van het gebouw uitmaken, zijn, in overeenstemming met de bouwplannen, beschreven in het reglement van mede-eigendom. Dit reglement samen met de plannen en andere dokumenten worden aan deze akte gehecht.

V.- ERFDIENSTBAARHEDEN.A.- Perceel C als heersend erf.

Ten gunste van perceel C, hierboven nauwkeurig omschreven en in plan gebracht, als heersend erf worden alhier door de naamloze vennootschap Foorplein nagemelde erfdienstbaarheden gevestigd op de andere percelen van het domein Foorplein, hierna gekwalificeerd in de derde alinea van dit artikel, en dit zowel lastens deze die privaatief zullen worden vervreemd als lastens deze die zullen behoren tot het gemeenschappelijk domein van Foorplein.

Tevens bevat zelfde plan onder andere een perceel X waarop het bouwen van een kapel is gepland.

De naamloze vennootschap Foorplein vestigt deze erfdienstbaarheden in voordeel van perceel C en van de daarop opgerichte en op te richten gebouwen in haar hoedanigheid van eigenares van de percelen aangekocht in de akten van het ambt van notaris Romain Coppin te Antwerpen van dertig juni negentienhonderd vijftien, achtentwintig september negentienhonderd zesentwintig en zeventien november negentienhonderd zesentwintig en van Commissaris Jorissen van achtentwintig september negentienhonderd zesentwintig.

1.- Lichten en uitzichten :

- a)- op de geplande winkels (oostgevel)
- b)- op de gemeenschapsgronden (zuid- en westgevel)
- 2.- Uitspringende gedeelten der dakranden en der kroonlijsten :
 - langs de kant der geplande winkels (oostgevel)
- 3.- Uitspringende raamdorpels in de zijgevels :
 - langs de kant der geplande winkels (oostgevel)

4.- Funderingen :

Alle ondergrondse gedeelten van de funderingen die zich bevinden of die zullen worden opgetrokken buiten de limiet-grenzen van perceel C, zullen door de omliggende percelen moeten gedoogd worden ten titel van erfdienstbaarheid, en dit zowel in de gemeenschappelijke grond als in de grond van de kapel en van de geplande winkels.

5.- Rioleringen, septische putten :

Hierin zijn namelijk begrepen : de riolering, de toegangsschouwen, de septische stelsels met hun sc-houwen en deksels, de sifons, de vertakkingen en verluchtingen en alle daarbij horende vertakkingen en elementen nodig om de afvloeiing naar de gemeentelijke riolering te verzekeren van de regen- en afvalwaters.

De ligging hiervan zal worden bepaald door eigenares van perceel C, haar rechtsoptvolgers en/of rechtverkrijgers, in functie van het aansluitpunt op de gemeentelijke riolering, het verval en andere gesteldheden, zodat deze zowel kan liggen op de gemeenschappelijke gronden van het domein Foorplein als in de privaatieve grond van perceel C of in de privaatieve grond van andere percelen.

Steeds zal toelating gegeven worden door de lijdende erven om herstellings- en aanpassingswerken uit te voeren, mits naleving van de nodige veiligheidsmaatregelen en het geheel terug te herstellen in de oorspronkelijke toestand; de kosten daarvan zullen worden gedragen door eigenares van perceel C.

Voor de aanleg van nieuwe of vervangende rioleringen wordt de initiële plaats behouden of vrij gekozen in de gemeenschappelijke gronden, in overleg tussen de beheerder van de gemeenschapsgrond en de gemeenschap van Blok C, met dien verstande dat de te volgen weg deze is die het voordeligste is voor Blok C.

6.- Nutsvoorzieningen :

Deze omvatten :

- alle leidingen, kabels en uitrustingen nodig om de op perceel C opgerichte en/of op te richten gebouwen te voorzien van de nutsvoorzieningen;
- de later nodige verzwaringen van leidingen, kabels en uitrustingen alsook het bijplaatsen van leidingen, kabels en uitrustingen om aan de behoeften te voorzien;
- het herstellen en vervangen van alle leidingen, kabels en uitrustingen.

Bij verzwaringen en het vervangen van leidingen, kabels en uitrustingen wordt de plaats van deze voorzieningen vrij bepaald in de gemeenschappelijke grond, in overleg tussen de beheerder van de gemeenschappelijke grond en de gemeenschap van perceel C, met dien verstande dat de te volgen weg deze is die het voordeligste is voor perceel C.

Onder nutsvoorzieningen dient men niet alleen te verstaan de thans aan te leggen of reeds aangelegde leidingen van water, gas, electriciteit, telefoon en (kabel)televisie, doch ook de leidingen die nu nog niet worden aangelegd of zelfs nog niet gekend zijn zoals telex-dienst en andere.

Voor de aanleg van deze nieuwe nutsvoorzieningen wordt dezelfde regeling getroffen zoals hierboven bepaald voor wat de ligging ervan betreft.

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd op de leidingen, kabels en uitrustingen ten voordele van perceel C en het daarop op te richten gebouw ten laste van de omliggende domeinen en privatieve percelen, ongeacht wie eigenaar is van deze leidingen, kabels en uitrustingen.

De aanleg, vervanging, verzwarend en herstelling van deze kabels, leidingen en uitrustingen zullen dienen te worden gedoogd door het lijdend erf, zonder vergoeding, en op de grond, nodig om deze werkzaamheden uit te voeren, met inbegrip van de nodige stapelruimten en mits alle nodige veiligheidsmaatregelen te treffen tegenover de bewoners en derden en mits, na de werken, het geheel in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

Derde blad

Bovendien, wordt buiten het recht tot vestiging van leidingen, kabels en uitrustingen eveneens het recht gevestigd van voeding door deze leidingen, kabels en uitrustingen.

7.- Herstellingen en veranderingen aan gebouwen, rioleringen, leidingen, septicische stelsels, enzovoorts :

Om deze werken uit te voeren, zal het lijdend erf, zonder vergoeding, moeten gedogen dat over de nodige grond beschikt wordt, zowel voor de uitvoering als voor het plaatsen van materieel en het stapelen van materialen, mits de nodige veiligheidsmaatregelen te treffen en het geheel, na de werken, terug in zijn oorspronkelijke staat te brengen.

De geplande winkels en perceel K zullen eveneens, zonder vergoeding, ten titel van erfdienstbaarheid, moeten gedogen dat er over hun grond en gebouwen wordt beschikt voor het plaatsen van stellingen, enzovoorts (ladderrecht).

8.- Recht van overgang :

Het lijdend erf zal het recht van overgang moeten gedogen zoals bepaald in het algemeen reglement (voetgangers, fietsen, brommers, autoverkeer).

De werken nodig voor de nutsvoorzieningen, onder artikel 6, en de herstellingen, onder artikel 7 hierboven, genieten eveneens van dit recht van overgang, nodig om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

9.- Door de Overheid verplichte werken en installaties :

Ten gunste van perceel C en ten laste van de overige percelen, zullen alle installaties en werken hoegenaamd door de overheid opgelegd of op te leggen mogen uitgevoerd en aangelegd worden.

B.- Perceel C als lijdend erf.

Ten laste van perceel C, hierboven nauwkeurig omschreven en in plan gebracht, als lijdend erf worden alhier door de naamloze vennootschap Foorplein nagemelde erfdienstbaarheden gevestigd ten voordele van de andere percelen van het domein Foorplein, hierna gekwalificeerd in volgende alinea, en dit zowel ten voordele van deze die privaat zullen worden vervreemd als ten voordele van deze die zullen behoren tot het gemeenschappelijk domein van Foorplein.

De naamloze vennootschap Foorplein vestigt deze erfdienstbaarheden lastens perceel C en lastens de daarop opgerichte en op te richten gebouwen in haar hoedanigheid van eigenares van de percelen aangekocht in de akten van het ambt van notaris Romain Coppin te Antwerpen van dertig juni negentienhonderd vijfenzeventig, achtentwintig september negentienhonderd zesenzeventig en zeventien november negentienhonderd zesenzeventig en van Commissaris Jorissen van achtentwintig september negentienhonderd zesenzeventig.

1.- Lichten en uitzichten :

- van de eventuele winkels op de bovengrondse parking in open lucht.

2.- Uitspringende gedeelten der dakranden en der kroonlijsten :

a)- van de kapel (noordgevel)

b)- van de eventuele winkels op de bovengrondse parking in open lucht.

3.- Funderingen :

Alle ondergrondse gedeelten van de funderingen van de omliggende gebouwen, die zich bevinden of die zullen worden opgetrokken binnen de grenzen van perceel C, zullen door perceel C moeten gedoogd worden ten titel van erfdienstbaarheid; deze funderingen van de omliggende gebouwen zullen ook mogen steunen op de funderingen van perceel C.

4.- Rioleringen, septische putten :

Perceel C gedooft, ten titel van erfdienstbaarheid, dat de rioleringen, de toegangsschouwen, de toegangspotten en andere bouwwerken, behorend tot de overige percelen en nodig voor de afvloeiing van de regen- en afvalwaters, verbonden worden aan haar rioleringsstelsel en/of in haar grond geplaatst worden.

Nadat huidig op perceel C gepland appartementsgebouw voltooid zal zijn, en zolang er zich een gebouw op dit perceel bevindt, zullen evenwel geen nieuwe rioleringen onder de funderingen van het gebouw van perceel C mogen geplaatst worden zonder voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de eigenaar van het appartementsgebouw van perceel C.

Tevens gedooft perceel C de afvloeiing van de waters bedoeld in alinea 1 van dit artikel; bovendien gedooft perceel C eveneens de herstellingen en vervangingen van de rioleringen op haar grond.

5.- Nutsvoorzieningen :

Alle leidingen, kabels en uitrustingen van de nutsvoorzieningen, heden geplaatst of in de toekomst te plaatsen in de grond van perceel C, zullen door dit perceel dienen te worden gedoogd ten titel van erfdienstbaarheid.

Onder nutsvoorzieningen in dit artikel verstaat men dezelfde als deze omschreven hiervoor onder hoofdstuk V.-/A.- punt 6.

Nieuwe leidingen, kabels en uitrustingen ter vervanging van de bestaande of de verzwaring ervan alsook toekomstige nutsvoorzieningen mogen in de grond van perceel C worden geplaatst of in het op perceel C op te trekken gebouw, indien dit de meest aangewezen weg is en het voordeligst voor de eigenares voor wie deze weg wordt uitgevoerd, mits naleving van de nodige veiligheidsvoorwaarden en het terug herstellen in de oorspronkelijke staat van het geheel.

Behalve de leidingen, kabels en uitrustingen dient eveneens de voeding gedoogd te worden door deze leidingen, kabels en uitrustingen voor de andere gebouwen en uitrustingen, zelfs indien het ten voordele is van percelen gelegen buiten het bijzonder plan van aanleg Foorplein.

6.- Herstellingen en veranderingen aan gebouwen, rioleringen, leidingen, septische stelsels, enzovoorts :

Perceel C gedooft als lijdend erf dat de overige percelen gebruik maken, zonder vergoeding, van de grond van perceel C

Vierde blad

om werken uit te voeren, materiaal te plaatsen en te stapelen, mits het nemen van de nodige veiligheidsmaatregelen en het herstellen en terugbrengen in de oorspronkelijke staat van het geheel (ladderrecht).

7.- Recht van overgang :

Als lijdend erf ten opzichte van de omliggende erven, zal perceel C het recht van overgang moeten gedogen zoals bepaald in het algemeen reglement (voetgangers, fietsen, brommers, autoverkeer).

Perceel C gedooft tevens dat de nutsvoorzieningen, onder punt 5, en de herstellingen, onder punt 6 hierboven, genieten van dit recht van overgang, nodig om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

8.- Door de Overheid verplichte werken en installaties :

Indien op last van de Overheid, ter vrijwaring van bewoners en/of gebouwen, werken dienen uitgevoerd te worden of installaties geplaatst, dienen deze door perceel C gedooft te worden, zelfs indien deze installaties op perceel C worden ondergebracht, en dit zonder vergoeding.

9.- Voetpad en luifel :

Perceel C gedooft dat het voorziene voetpad en aanhorigheden gedeeltelijk wordt aangelegd op haar grond en gedooft eveneens dat de nodige herstellings- en onderhoudswerken hieraan zullen mogen worden uitgevoerd op initiatief en op kosten van de eigenaars van het voetpad.

Perceel C gedooft tevens dat de voorziene luifel gebouwd wordt op haar grond en dat die luifel steunt op consoles verbonden aan het gebouw opgetrokken op perceel C.

Perceel C gedooft ook dat hieraan de nodige herstellings- en onderhoudswerken zullen mogen worden uitgevoerd op initiatief van de eigenaars van de luifel. Deze luifel zal dan ook deel uitmaken van de basistoegangswegen voor het ganse kompleks Foorplein, die dan ook dientengevolge door perceel C als dusdanig worden gedooft.

10.- Afsluiting van de grondpercelen :

Gelet op het harmonisch geheel van de gemeenschapsgronden die het voorwerp uitmaken van het bijzonder plan van aanleg Foorplein, mag de grond van perceel C noch gedeeltelijk noch volledig afgesloten worden ten overstaan van de omliggende gronden. In uitzonderlijke gevallen zal slechts tot afsluiting mogen overgegaan worden mits akkoord van de beheerder van de gemeenschapsgronden, namelijk ter vrijwaring van beplantingen.

11.- Algemeen reglement "Foorplein" :

Perceel C wordt bovendien uitdrukkelijk onderworpen, ten titel van erfdienstbaarheid, aan het algemeen reglement van het "Foorplein", verleden bij akte van ondergetekende notaris Romain Coppin te Antwerpen op negentien juli negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op twee augustus daarna, deel nummer .

Daaruit volgt dat de eigenaars van perceel C pro rata aan hun tienduizendsten zullen moeten tussenkomen in alle gemeenschappelijke kosten van het Foorplein, zoals bedongen in het algemeen reglement Foorplein.

Er worden dienovereenkomstig zeventienduizend tweehonderd zesentwintig eenheden toegekend aan perceel C, die tevens de kwotiteit uitmaken van perceel C, zoals bedoeld in artikel 5 van het algemeen reglement.

C.- ERFDIENSTBAARHEDEN TUSSEN DE ONDERLINGE MEDE-EIGENAARS VAN PERCEEL C.

De vennootschap-komparante verklaart bij deze, in voordeel en ten laste van alle en ieder der kavels en kompleksen waaruit het gebouw bestaat, een erfdienstbaarheid te vestigen, voor zolang het gebouw bestaat, van de doorgang voor alle leidingen, aflopen, schoorsteen- en verluchtingspijpen, die in gezegd gebouw zullen ingericht worden.

VI.- PLANNEN.

De gebouwen zullen opgetrokken worden volgens de bouwplannen en het lastenboek opgemaakt door de heren Hugo Van den Berghe en Guy Peeters, beiden architect, ingeschreven op de tabel van de Raad van de Orde der Architecten en gemachtigd hun beroep in België uit te oefenen, gedomiciliëerd respectievelijk te Borgerhout, Zonstraat, 10, en te Antwerpen, Rubenslei, 30.

Op grond van gezegde bouwplannen werd aan de vennootschap-komparante bouwvergunning afgeleverd door de Gemeente Borgerhout in datum van zestien februari negentienhonderd zesenzeventig, onder referentie-nummer C 76/21.

Voormelde plannen, lastenboek en een fotokopie van de bouwvergunning worden, zoals hierna gezegd, aan onderhavige akte gehecht.

VII.- RECHT VAN OPSTAL VOOR INSTELLINGEN VAN OPENBAAR NUT.

De naamloze vennootschap N.V. Foorplein behoudt zich het recht voor om met alle gemeentelijke overheden of intercommunale vennootschappen een recht van opstal of om het even welk ander kontrakt af te sluiten, onder de voorwaarden die zij zullen goedvinden, en zonder tussenkomst van de verwervers van privatieve kavels van het gebouw.

Dit opstalrecht heeft in het bijzonder tot doel het afstaan of verhuren van een lokaal dat als uitsluitende bestemming zal krijgen deze eraan gegeven door bedoelde gemeente of intercommunale vennootschap, alhoewel dit lokaal deel uitmaakt van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

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

Vijfde blad

Na deze uiteenzetting, heeft de vennootschap-komparante ons de volgende documenten overhandigd om aan onderhavige akte gehecht te blijven :

- a)- Bijvoegsel I : het reglement van mede-eigendom
- b)- Bijvoegsel II : het lastenboek
- c)- Bijvoegsel III : de plannen van het gebouw, te weten :
 - 2 b : kelder - 2 (min twee) funderingen de dato zeven oktober negentienhonderd vijfenzeventig;
 - 3 b : parking - 2 (min twee) de dato zeven oktober negentienhonderd vijfenzeventig;
 - 4 d : kelder - 1 (min één) de dato zeven oktober negentienhonderd vijfenzeventig;
 - 5 b : parking - 1 (min één) de dato zeven oktober negentienhonderd vijfenzeventig;
 - 6 e : gelijkvloers de dato zeven oktober negentienhonderd vijfenzeventig;
 - 7 c : verdieping 1 (één) tot en met 13 (dertien) de dato zeven oktober negentienhonderd vijfenzeventig;
 - 8 c : dakverdieping de dato zeven oktober negentienhonderd vijfenzeventig;
 - 9 c : voorgevel de dato zeven oktober negentienhonderd vijfenzeventig;
 - 10 b : achtergevel de dato zeven oktober negentienhonderd vijfenzeventig;
 - 11 b : zijgevels de dato zeven oktober negentienhonderd vijfenzeventig;
 - 12 b : doorsnede AA de dato zeven oktober negentienhonderd vijfenzeventig;
 - P 29 : aanpassing terrassen en brandtrap de dato drieëntwintig oktober negentienhonderd vijfenzeventig;
 - 25 c : inplantingsplan de dato zesentwintig november negentienhonderd zesentwintig inhoudende tevens het plan van de riolering, passen, bovengrondse parking, wegenis en groenaanleg.
- d)- Bijvoegsel IV : fotokopie van de bouwtoelating.

De bijvoegsels II en III en IV zullen niet op het hypotheekkantoor worden overgeschreven.

Al deze bijvoegsels vormen samen met huidige akte de basisakte van het gebouw. Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel, derwijze dat zij in onderling verband dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden.

Voormelde bijvoegsels zullen aan tegenwoordige akte gehecht blijven, na door de vennootschap-komparante en ons, notaris, “ne varietur” ondertekend te zijn.

Tot uitvoering dezer doet de vennootschap-komparante woonstkeuze in haar maatschappelijke zetel.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Antwerpen, datum als boven.

Na voorlezing, heeft de vennootschap-komparante, vertegenwoordigd als gezegd, met ons, notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd vijf bladen, acht verzendingen te Antwerpen, 2e kantoor, de der-
tien december 1976. Boek 78 blad 54 vak 7. Ontvangen : tweehonderd vijftwintig
frank (225,-). De Ontvanger (getekend) G. Van Herck.

1-----

2-----

3-----

4-----

5-----

6-----

7-----

8-----

9-----

10-----

11-----

13-----

14-----

BIJVOEGSEL I
REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I.

ONDERVERDELING EN BESCHRIJVING VAN DE GEBOUWEN.

Artikel 1 : AANDUIDING VAN HET GEBOUW EN SPLITSING.

Het gebouw, genoemd Residentie Roosendaal bestaande uit :

- op de tweede ondergrondse verdieping : auto-parking
- op de eerste ondergrondse verdieping : parking en kelders
- op het gelijkvloers : grote ruimte bestemd voor winkels of appartementen
- dertien bovenverdiepingen en één dakverdieping voor appartementen
- buiten het gebouw : een parking in open lucht

zal opgericht worden op een perceel grond, gelegen te Borgerhout, voorkomend onder perceel C van het metingsplan, afgebakend door de letters

T-U-V-R-W-X-Y-Z-a-b-c-d-e-f-T, voor een oppervlakte van drieduizend tweehonderd drieëndertig vierkante meter drieënzestig vierkante decimeter (3.233,63 m²), ten kadaster bekend wijk A nummer 70/K/3 deel.

Zo en gelijk dit perceel werd opgemeten en in plan gebracht en omljnd in bruin-gele tint door de heer Louis Bentz, architect, meetkundige schatter, te Antwerpen, op drieëntwintig maart negentienhonderd zesenzeventig.

Welk plan werd gehecht aan een akte van ons ambt de deto zestien juli negentienhonderd zesenzeventig.

Het gehele kompleks wordt gesplitst in :

- A.- Het woon- en winkelkompleks
- B.- Het garagekompleks in de ondergrond van het gebouw
- C.- De bovengrondse parking in open lucht.

Artikel 2 : BESCHRIJVING VAN DE KONSTRUKTIES
OVEREENKOMSTIG DE AANGEHECHTE PLANNEN.

A.- Het woon- en winkelkompleks.

Het woon- en winkelkompleks dat zich uitstrekt over de ondergrond -1 (min één), het gelijkvloers en de verdiepingen, behelst :

1.- De ondergrond :

a)- ondeelbaar gemene delen :

de vijf trapzalen met trappen, overlopen, sassen, de vijf lifthallen, de vijf liftkokers, de vijf containerruimten huisvuil, de hoog- en laagspanningskabine, het technisch lokaal, het lokaal voor hydrofoorgroep en electriciteitsmeters, het lokaal voor gasmeters, de drie toegangen naar het garagekompleks, de elektrische aansluitingen, de gemeenschappelijke leidingen en afvoerbuizen, de aansluitingen op de beerput en rioleringen;

b)- privatieve delen :

1°- één privaat lokaal dienstig als kelder en genummerd één (1), met :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

de kelderruimte zelf;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

twee tienduizendsten (2/10.000sten) in de gemene delen en de grond;

2°- honderd vierendertig (134) privatieve lokalen dienstig als kelder en genummerd van twee (2) tot en met honderd vijfendertig (135), met :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

- de kelderruimte zelf

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

elk één tienduizendste (1/10.000ste) in de gemene delen en de grond, hetzij samen honderd vierendertig tienduizendsten (134/10.000sten).

2.- De gelijkvloerse verdieping :

a)- ondeelbaar gemene delen :

de drie inkomdeuren, de gemeenschappelijke hallen, de sassen met zelfsluitende deuren, de vijf lifthallen, de vijf liften met vijf liftkokers, de vijf trapzalen met trap, de luchtkokers, kokers voor de vuilschuiven, de gemeenschappelijke leidingen en afvoerbuizen, de noodtrappen of noodladders;

b)- privatieve delen :

- de ruimten bestemd voor winkels, burelen en/of appartementen, met :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

de winkel-, bureelruimten en/of appartementen zelf die, in toepassing van artikel 10 van onderhavig reglement, later kunnen gesplitst worden in één of meer afzonderlijke winkels, burelen of appartementen;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

achthonderd negenenzeventig tienduizendsten (879/10.000sten) in de gemene delen en in de grond.

3.- De appartementen van de dertien (13) gelijkvormige bovenverdiepingen, ter uitzondering van degene van de dakverdieping :

Het betreft de tien (10) appartementen van elk der eerste tot en met de dertiende verdieping :

a)- ondeelbaar gemene delen :

de vijf trapzalen met trappen, de sassen, de overlopen, de vijf liften, de vijf liftkokers, de gemeenschappelijke leidingen en afvoerbuizen, de luchtkokers, de eventuele schoorsteenkanalen met aanhorigheden, kokers voor de vuilschuiven, de noodtrappen of noodladders;

b)- privatieve delen :

de tien appartementen op elk van de eerste tot en met de dertiende verdieping: de verdiepingen worden aangeduid met een cijfer, de eerste verdieping met het cijfer 1 (één), de tweede verdieping met het cijfer 2 (twee), enzovoorts.

Per verdieping worden de appartementen gemerkt met een letter beginnend met links en eindigend rechts A, B, C, D, E, F, G, H, I, K, het alles gevelwaarts gericht gezien, te weten :

1°- de appartementen gemerkt A en K, op elk van de eerste tot en met de dertiende verdieping, elk bestaande uit :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

de hall, vestiaire, w.c., living, keuken, drie slaapkamers en badkamer, en terras over geheel de voorzijde van het appartement;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

elk vijfenzestig tienduizendsten (65/10.000sten) in de gemene delen en in de grond;

2°- de acht appartementen gemerkt B, C, D, E, F, G, H, I op elk van de eerste tot en met de dertiende verdieping, elk bestaande uit :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

de hall, vestiaire, w.c., living, keuken, twee slaapkamers en badkamer, en terras over geheel de voorzijde van het appartement;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

elk zevenenvijftig tienduizendsten (57/10.000sten) in de gemene delen en in de grond.

4.- De appartementen van de dakverdieping :

Het betreft de vijf (5) appartementen van de dakverdieping :

a)- ondeelbaar gemene delen :

de vijf trapzalen met trappen, de vijf machinekamers van de liften, de vijf overlopen, de grote ruimte voor installatie van de centrale verwarming met gas, de schouw van de centrale verwarming, de bovenverluchting en ramen met verluchtingsroosters voor de centrale verwarming, de luchtkokers, de kokers der vuilschuiven, de gemeenschappelijke leidingen, de afvoerbuizen en het dak met zijn automatisch openende lichtkoepels;

b)- privatieve delen :

de vijf appartementen van de dakverdieping; de verdieping wordt aangeduid met het cijfer 14 (veertien) en de appartementen worden gemerkt met een letter beginnend van links met de letter A en eindigend met de letter E, het alles gevelwaarts gericht gezien, te weten :

1°- het appartement 14/A (veertien/A), bestaande uit :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

de hall, living, keuken, grote berging met vuilschuif, badkamer met w.c., grote slaapkamer genummerd 1 (één), kleinere slaapkamer genummerd 2 (twee), terras over geheel de gevelbreedte van de living;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

éénenzeventig tienduizendsten (71/10.000sten) in de gemene delen en in de grond;

2°- de vier appartementen 14/B, 14/C, 14/D, 14/E, elk bestaande uit:

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

de hall, living, keuken, badkamer met w.c. en slaapkamer, terras over geheel de gevelbreedte van de living;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

tweënvijftig tienduizendsten (42/10.000sten) in de gemene delen en in de grond.

B.- Het garagekompleks in de onderbouw.

Het garagekompleks strekt zich uit over de ondergrond op de verdiepingen -1 (min één) en -2 (min twee).

1.- Op de verdieping -1, volgende autobergplaatsen en autostaanplaatsen :

a)- ondeelbaar gemene delen :

de drie toegangen van de kelders naar de garage op de verdieping -1, de twee trapzalen met trappen die gelegen zijn in de kelderruimte, doch die moeten aangezien worden als deel uitmakend van het garagekompleks, de gemeenschappelijke in- en uitrit, de maneuvruimte, de electriciteitsinstallatie, de verluchtingskanalen met hun eventuele mechanische afzuiguitrusting, de afvoerbuizen, de leidingen, de verzamelgeulen en de pompen voor het vervoeren van regen- en afvalwaters;

b)- privatieve delen :

1°- drie autobergplaatsen genummerd 1 (één), 4 (vier) en 5 (vijf), begrijpende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

de drie autobergplaatsen zelf met kantelpoort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

elk zeven tienduizendsten (7/10.000sten) in de gemene delen en in de grond;

2°- achtentwintig autobergplaatsen genummerd 2 (twee), 3 (drie), 6 (zes), 7 (zeven), 8 (acht), 10 (tien) tot en met 32 (tweeëndertig), begrijpende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

de achtentwintig autobergplaatsen zelf met kantelpoort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

elk acht tienduizendsten (8/10.000sten) in de gemene delen en in de grond;

3°- één autobergplaats genummerd 9 (negen), begrijpende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

de autobergplaats zelf met kantelpoort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

tien tienduizendsten (10/10.000sten) in de gemene delen en in de grond;

4°- éénenveertig autostaanplaatsen genummerd van 1 (één) tot en met 41 (éénenveertig), begrijpende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

de éénenveertig autostaanplaatsen zelf;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

elk zes tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemene delen en in de grond.

2.- Op de verdieping -2, volgende autobergplaatsen en autostaanplaatsen :

a)- ondeelbaar gemene delen :

twee trapzalen met trappen, de gemeenschappelijke in- en uitritten, de maneuvruimte, de electriciteitsinstallatie, de

verluchtingskanalen met hun eventuele mechanische afzuiguitrusting, de afvoerbuisen, de leidingen, de verzamelgeul en de pompen voor het vervoeren van regen- en afvalwaters;

b)- privatieve delen :

1°- tweeëntwintig autobergplaatsen genummerd van 33 (drieëndertig) tot en met 54 (vierenvijftig), begrijpende :

- in privatieve eigendom :

de tweeëntwintig autobergplaatsen zelf met kantelpoort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

elk acht tienduizendsten (8/10.000sten) in de gemene delen en in de grond;

2°- éénenveertig autostaanplaatsen genummerd van 42 (tweeënveertig) tot en met 82 (tweeëntachtig), begrijpende :

- in privatieve eigendom :

de éénenveertig autostaanplaatsen zelf;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

elk zes tienduizendsten (6/10.000sten) in de gemene delen en in de grond.

Bij een laatste hertekenen der plannen werden tevens onder het hellend vlak van de in- en uitrit op de verdieping min twee (-2) nog twee (2) autostaanplaatsen gecreëerd, respectievelijk genummerd drieëntachtig en vierentachtig (83 en 84) waaraan evenwel noch tienduizendsten gebouw noch tienduizendsten grond werden toegevoegd.

C.- De bovengrondse parking in open lucht.

De bovengrondse parking in open lucht die zich uitstrekt achter het hoofgebouw. :

a)- ondeelbaar gemene delen :

de in- en uitritten, de verkaveling van grond, de lichtpunten, de verzamelgeulen, de leidingen, de rioleringen;

b)- privatieve delen :

éénenveertig autostaanplaatsen genummerd van 1 (één) tot en met 41 (éénenveertig), begrijpende :

- in privatieve eigendom :

de éénenveertig autostaanplaatsen zelf;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

elk vijf tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen en in de grond.

Artikel 3 : ZAKENRECHTERLIJKE STATUUT.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van het onderhavig reglement wordt het gebouw beheerst door de beschikkingen van artikel 577/bis, paragrafen 9 tot 11, van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de horizontale eigendom.

Het gebouw is gesplitst in kavels, voorwerp van privé-eigendom. Het woord “kavel” duidt zowel de appartementen, de dakappartementen, de kelders als de autobergplaatsen en autostaanplaatsen aan.

Aan ieder van deze kavels is bijhorig een onverdeeld aandeel verbonden in de zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik, voorwerp van de mede-eigendom.

Overeenkomstig de wet, zijn de gemeenschappelijke delen niet vatbaar voor splitsing. Zij kunnen niet vervreemd worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan met “de kavel” waartoe zij behoren en slechts voor het aandeel

in de gemeenschappelijke zaken dat aan de kavels werd toegekend.

HOOFDSTUK II.

INDELING IN PRIVATIEVE ZAKEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Sectie I : Privatieve zaken.

Artikel 4 : BEGINSEL.

Maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die tot het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

Artikel 5 : BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE ZAKEN.

Volgende zaken zijn privaatief :

- § 1- De elementen waaruit de kavels en hun privatieve afhankelijkheden samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, onder meer :
- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen;
 - de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
 - de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken en zonneblinden;
 - de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
 - de bevloering en bekleding der terrassen;
 - de deuren uitgevende op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
 - de schrijnwerkerij en het fijn ijzerwerk;
 - de centrale verwarmingselementen met hun leidingen tot aan de hoofdleidingen;
 - de sanitaire installaties met hun aanvoerleidingen, aflopen en verluchtingen tot aan de hoofdleidingen;
 - de apparaten van parlofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.
- § 2- Toebehoren dienende tot gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindende, namelijk :
- de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon;
 - de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
 - de brievenbussen en boodschappenkastjes in de gemeenschappelijke inkomhall's;
 - de platen met aanduiding van naam, beroep en nummer van het appartement van de bewoners of gebruikers van de kavels, behalve de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

Sectie II : Gemeenschappelijke zaken.

Artikel 6 : BEGINSEL.

Zijn gemeenschappelijk de delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van de verschillende kavels of van bepaalde onder hen.

Artikel 7 : BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

§ 1- Zaken in onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars

zonder onderscheid - Algemene onverdeeldheid (tienduizend tienduizendsten) (10.000/10.000sten).

De hiernavermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2 :

- de bebouwde en onbebouwde grond.

§ 2- Zaken in onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars, uitgezonderd de eigenaars van de bovengrondse parking in open lucht - Partikuliere onverdeeldheid 1 (totaal negenduizend zevenhonderd vijfnegentig negenduizend zevenhonderd vijfnegentigsten) (9.795/9.795sten).

De hiernavermelde zaken horen in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2 :

- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte en het ruw metselwerk;
- het buizenet der riolering en de putten;
- de algemene leidingen van water en electriciteit, gas, enzovoorts;
- de apparatuur voor brandveiligheid.

§ 3- Zaken in onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars van het ondergronds garagekompleks - Partikuliere onverdeeldheid 2 (totaal negenhonderd drieëntwintig negenhonderd drieëntwintigsten) (923/923sten).

De hiernavermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars van het ondergronds garagekompleks in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2 :

- de gewelven en de vloeren van het ondergronds garagekompleks;
- de inrijpoort;
- de gemeenschappelijke inrit voor de garages, de uitrit en de maneuvruimte;
- de electriciteitsinstallatie van de garage met lampen, armatuur en hun leidingen;
- de verluchtungskanalen en de afvoerbuizen van het ondergronds garagekompleks;
- de leidingen voor water dienstig voor het ondergronds garagekompleks;
- de verzamelgeulen, de eventuele mechanische afzuiguitrusting en de pompen voor het vervoeren van regen- en afvalwaters met hun bedieningsmechanismen, en verder, in het algemeen, al de delen van het gebouw die ten gebruike van al de eigenaars van het ondergronds garagekompleks zijn.

§ 4- Zaken in onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars van het woonkompleks - Partikuliere onverdeeldheid 3 (totaal achtduizend achthonderd tweeënzeventig achtduizend achthonderd tweeënzeventigsten) (8.872/8.872sten).

De hiernavermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars van het woonkompleks in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2 :

- het dak boven de appartementen met zijn bedekking;
 - de gewelven van het woonkompleks;
 - de kelderingen van het woonkompleks, met uitzondering van de privatieve kelders en de autobergplaatsen en autostaanplaatsen;
 - de doorgangen, de deuren uitgevend op het ondergronds garagekompleks;
 - de bekleding en versiering van de gevels;
 - de borstweringen, leuning, traliewerk van de terrassen;
 - de verluchtungskanalen en de schachten voor de centrale verwarming;
 - de installatie voor centrale verwarming en hydrofoorgroep;
 - de electriciteits- en gasinstallatie van het woonkompleks;
 - de leidingen voor water;
 - de leidingen voor telefoon;
 - de afvoerbuizen van het woonkompleks;
 - de kasten voor de meters;
 - de bergplaats voor fietsen en kinderwagens;
- en verder, in het algemeen, al de delen van het gebouw die voor het gebruik van al de eigenaars van het woonkompleks zijn.

§ 5- Partikuliere onverdeeldheid van de twee vijfden van de winkel- of bureelruimten van het gelijkvloers en van de appartementen op de eerste tot en met de dertiende verdieping A, B, C, D en de dakappartementen A en B - Partikuliere onverdeeldheid 4 (totaal drieduizend vijfhonderd drieëndertig drieduizend vijf-honderd drieëndertigsten) (3.533/3.533sten).

De hiernavermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars van de voormelde appartementen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2 :

- de inkomdeur links van het gebouw, de ruime inkom met de gemeenschappelijke hall alsook de dienstinkom, de tochtdeuren;
- de lichtinstallatie, waaronder de lichtpunten en lampen, ten behoeve van gezegde linker inkom,

en verder, in het algemeen, al de delen van het gebouw die voor het gebruik van al de eigenaars van voorschreven appartementen zijn.

§ 6- Partikuliere onverdeeldheid van het één vijfde van de winkel- of bureel-ruimte van het gelijkvloers en van de appartementen op de eerste tot en met de dertiende verdieping E, F en het dakappartement C - Partikuliere onverdeeldheid 5 (totaal duizend zeshonderd negennegentig duizend zeshonderd negennegentigsten) (1.699/1.699sten).

De hiernavermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars van de voormelde appartementen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2 :

- de inkomdeur in het midden van het gebouw, de ruime inkom en de dienstinkom, de tochtdeuren;

- de lichtinstallatie, waaronder de lichtpunten en lampen, ten behoeve van gezegde middeninkom,

en verder, in het algemeen, al de delen van het gebouw die voor het gebruik van al de eigenaars van voorschreven appartementen zijn.

§ 7- Partikuliere onverdeeldheid van de twee vijfden van de winkel- of bureel-ruimte van het gelijkvloers en van de appartementen op de eerste tot en met de dertiende verdieping G, H, I, K en de dakappartementen D en E - Partikuliere onverdeeldheid 6 (totaal drieduizend vijfhonderd en vier drieduizend vijfhonderd en viersten) (3.504/3.504sten).

De hiernavermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars van de voormelde appartementen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2 :

- de inkomdeur rechts van het gebouw, de ruime inkom en de dienstinkom, de tochtdeuren;

- de lichtinstallatie, waaronder de lichtpunten en lampen, ten behoeve van gezegde rechterinkom,

en verder, in het algemeen, al de delen van het gebouw die voor het gebruik van al de eigenaars van voorschreven appartementen zijn.

§ 8- Partikuliere onverdeeldheid van het één vijfde van de winkel- of bureel-ruimte van het gelijkvloers en van de appartementen op de eerste tot en met de dertiende verdieping A, B en het dakappartement A - Partikuliere onverdeeldheid 7 (totaal duizend achthonderd en drieëndertig duizend achthonderd drieëndertigsten) (1.833/1.833sten).

De hiernavermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars van de voormelde appartementen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2 :

- de eerste trapzaal links van het gebouw met trappen van de kelder tot de dakverdieping, muren en eventuele bekleding inbegrepen, de lift zelf, de machines en volledige liftinstallatie met alles wat erbij hoort;
- de lichtinstallatie, waaronder de lichtpunten en lampen, ten behoeve van gezegde trapzaal, gangen en overlopen;
- de vuilnisschacht op haar gehele hoogte met haar aanhorigheden, en verder, in het algemeen, al de delen van het gebouw die voor het gebruik van al de eigenaars van voorschreven appartementen zijn.

§ 9- Partikuliere onverdeeldheid van het één vijfde van de winkel- of bureelruimte van het gelijkvloers en van de appartementen op de eerste tot en met de dertiende verdieping C, D en het dakappartement B - Partikuliere onverdeeldheid 8 (totaal duizend zeshonderd duizend zeshonderdsten) (1.700/1.700sten).

De hiernavermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars van de voormelde appartementen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2 :

- de tweede trapzaal links van het gebouw met de trappen van de kelder tot de dakverdieping, muren en eventuele bekleding inbegrepen, de lift zelf, de machines en volledige liftinstallatie met alles wat erbij hoort;
- de lichtinstallatie, waaronder de lichtpunten en lampen, ten behoeve van gezegde trapzaal, gangen en overlopen;
- de vuilnisschacht op haar gehele hoogte met haar aanhorigheden, en verder, in het algemeen, al de delen van het gebouw die voor het gebruik van al de eigenaars van voorschreven appartementen zijn.

§ 10- Partikuliere onverdeeldheid van het één vijfde van de winkel- of bureelruimte van het gelijkvloers en van de appartementen op de eerste tot en met de dertiende verdieping E, F en het dakappartement C - Partikuliere onverdeeldheid 9 (totaal duizend zeshonderd negenennegentig duizend zeshonderd negenennegentigsten) (1.699/1.699sten).

De hiernavermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars van de voormelde appartementen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2 :

- de derde trapzaal links van het gebouw, gevelwaarts gericht gezien, met de trappen van de kelder tot de dakverdieping, muren en eventuele bekleding inbegrepen, de lift zelf,

de machines en volledige liftinstallatie met alles wat erbij hoort;

- de lichtinstallatie, waaronder de lichtpunten en lampen, ten behoeve van gezegde trapzaal, gangen en overlopen;
- de vuilnisschacht op haar gehele hoogte met haar aanhorigheden, en verder, in het algemeen, al de delen van het gebouw die voor het gebruik van al de eigenaars van voorschreven appartementen zijn.

§ 11- Partikuliere onverdeeldheid van het één vijfde van de winkel- of bureel-ruimte van het gelijkvloers en van de appartementen op de eerste tot en met de dertiende verdieping G, H en het dakappartement D - Partikuliere onverdeeldheid 10 (totaal duizend zeventienhonderd zeventienhonderdsten) (1.700/1.700sten).

De hiernavermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars van de voormelde appartementen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2 :

- de vierde trapzaal links van het gebouw, gevelwaarts gericht gezien, met de trappen van de kelder tot de dakverdieping, muren en eventuele bekleding inbegrepen, de lift zelf, de machines en volledige liftinstallatie met alles wat erbij hoort;
- de lichtinstallatie, waaronder de lichtpunten en lampen, ten behoeve van gezegde trapzaal, gangen en overlopen;
- de vuilnisschacht op haar gehele hoogte met haar aanhorigheden, en verder, in het algemeen, al de delen van het gebouw die voor het gebruik van al de eigenaars van voorschreven appartementen zijn.

§ 12- Partikuliere onverdeeldheid van het één vijfde van de winkel- of bureel-ruimte van het gelijkvloers en van de appartementen op de eerste tot en met de dertiende verdieping I, K en het dakappartement E - Partikuliere onverdeeldheid 11 (totaal duizend achthonderd en vier duizend achthonderd en viersten) (1.804/1.804sten).

De hiernavermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars van de voormelde appartementen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2 :

- de vijfde trapzaal links van het gebouw, gevelwaarts gericht gezien, met de trappen van de kelder tot de dakverdieping, muren en eventuele bekleding inbegrepen, de lift zelf, de machines en volledige liftinstallatie met alles wat erbij hoort;

- de lichtinstallatie, waaronder de lichtpunten en lampen, ten behoeve van gezegde trapzaal, gangen en overlopen;
- de vuilnisschacht op haar gehele hoogte met haar aanhorigheden, en verder, in het algemeen, al de delen van het gebouw die voor het gebruik van al de eigenaars van voorschreven appartementen zijn.

§ 13- Partikuliere onverdeeldheid van de bovengrondse parking in open lucht - Partikuliere onverdeeldheid 12 (totaal tweehonderd en vijf tweehonderd en vijftien) (205/205sten).

De hiernavermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars van voormelde bovengrondse parking in open lucht in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2 :

- de in- en uitritten;
- de verharding van de grond;
- de lichtpunten;
- de verzamelgeulen;
- de leidingen dienstig voor de bovengrondse parking in open lucht;
- de riolering dienstig voor de bovengrondse parking in open lucht, en verder, in het algemeen, al de delen van de bovengrondse parking in open lucht die voor het gebruik van al de eigenaars van voorschreven bovengrondse parking in open lucht zijn.

§ 14- Gemeenschappelijke elementen tussen twee eigendommen.

De muren of andere elementen die twee kavels scheiden, voor zover ze niet bijdragen tot de stevigheid van het gebouw.

§ 15- Forfaitair karakter van de aandelen in mede-eigendom.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen waarvan sprake hiervoor zijn vastgesteld volgens de oorspronkelijke schatting van de kavels waarop zij betrekking hebben.

Zij zijn forfaitair vastgesteld. Zij mogen niet gewijzigd worden, onder voorbehoud van hetgeen vermeld staat onder artikel 55.

HOOFDSTUK III.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Sectie 1 : Privatieve zaken.

Artikel 8 : BEGINSEL.

De eigenaars beschikken over en genieten van hun respectieve kavels binnen de grenzen door het huidig reglement en door de wetten gevestigd.

Artikel 9 : AFSTAND VAN EEN GEDEELTE VAN EEN KAVEL.

Het is de eigenaars, ter uitzondering van de bouwheer, verboden een deel van een kavel af te staan aan personen die geen mede-eigenaar zijn van het gebouw.

Artikel 10 : SAMENVOEGING VAN TWEE OF MEER KAVELS OF VAN EEN KAVEL EN EEN GEDEELTE VAN EEN ANDERE KAVEL - SPLITSING VAN SAMENGEVOEGDE KAVELS.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan éénzelfde eigenaar toebehoren, mogen samengevoegd worden. Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw zou kunnen in het gedrang brengen, zijn de belanghebbenden verplicht zich te schikken naar de voorschriften van artikel 12/§ 1.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, zullen de aandelen, verbonden aan deze kavels, samengesteld worden.

Indien een gedeelte van een kavel wordt afgenomen, zullen de aandelen, verbonden aan de kavel die gesplitst wordt, forfaitair verdeeld worden over de verschillende gedeelten als volgt :

$$\frac{\text{Oppervlakte kavel}}{\text{Oppervlakte deel kavel}} = \frac{\text{Aandeel kavel}}{X}$$

Een kavel verkregen door samenvoeging van twee of meer kavels zal door de eigenaar terug mogen gesplitst worden, mits zich te schikken naar artikel 12/§ 1 (voor de gevallen in dit artikel voorzien), doch zonder méér kavels tot stand te brengen dan oorspronkelijk voorzien.

Het recht tot splitsing van kavels, waardoor méér kavels tot stand gebracht worden dan oorspronkelijk voorzien, blijft voorbehouden aan de bouwheer “N.V. Foorplein”. In dit geval, zullen de aandelen van de gesplitste gevel over de nieuwe kavels verdeeld worden in verhouding tot hun oppervlakte.

Indien deze samenvoeging of splitsing plaats vindt door de naamloze vennootschap Foorplein, zal de procedure van artikel 12/§ 1 niet moeten gevolgd worden.

Artikel 11 : PRIVATIEVE ELEMENTEN DIE DE GEMEENSCHAP AANBELANGEN.

§ 1 - Het is de eigenaars verboden privatieve elementen, die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen. Dit is onder meer het geval voor de ramen van de vensters, de eventuele rolluiken en zonneblinden, de vensterruiten aan de voorgevel, de deuren van de bordessen die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen en bordessen.

§ 2 - Het is de eigenaars verboden, na de aanvaarding van hun appartement, de verwarmingstoestellen, die gevoed worden door de gemeenschappelijke centrale verwarming, te veranderen of te verwijderen, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de beheerder die, in voorkomend geval, zal zorgen voor de nodige aanpassingen, onder meer de plaatsing van bijkomende calorimeters.

§ 3 - De onderhoudswerken van de elementen waarvan sprake

onder § 1 en § 2 gebeuren volgens de beschikkingen van artikel 20.

§ 4 - De naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners die op de deuren van de privatieve lokalen, op de brievenbussen, boodschappenkastjes, aan de bellen, in de liften en op de kelderdeuren worden aangebracht, moeten beantwoorden aan het model en de afmetingen door de beheerder bepaald. Dit geldt eveneens voor de nummerplaten van de voertuigen aangebracht op de autobergplaatsen en voor de naamplaten voor vrije beroepen en/of kantoren, dewelke zullen mogen worden geplaatst op een door de architecten van het gebouw aan te duiden plaats.

Met de architecten van het gebouw, worden bedoeld deze vermeld in hoofdstuk VI. - Plannen van onderhavige basisakte.

§ 5 - Indien de vensters der appartementen afgeschermd worden, zal dit slechts mogen gebeuren door middel van gordijnen.

Deze zullen doorschijnend zijn, wit van kleur en de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken. Overgordijnen moeten aan de buitenzijde wit van kleur zijn.

Indien aan de vensters van de appartementen zonneblinden worden geplaatst, zullen deze van éénzelfde kleur moeten zijn voor gans de voorgevel, dit om het eenvormig uitzicht van het gebouw te vrijwaren (gebroken wit).

In voormeld geval moeten de gordijnen achter de zonneblinden geplaatst worden.

§ 6 - De bewoners van de appartementen mogen aan hun vensters geen enkel voorwerp uitstallen dat kan schaden aan het ordelijk uitzicht en aan de standing van het gebouw en onder meer uithangborden, publiciteit, vogelkooiën of andere al dan niet huishoudelijke voorwerpen.

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

§ 7 - Aan de eigenaars of uitbaters van de winkels of burelen op de gelijkvloerse verdieping is het toegelaten publiciteitsborden, zelfs lichtgevende, te plaatsen aan de binnenzijde van de uitstalramen van hun kavel; alle reclame buiten de kavel is verboden, met uitzondering van deze aangebracht aan dat gedeelte van de gevel dat de kavel afsluit en binnen de perken van de voorziene bebouwingen.

Indien toch reclame of lichtreclame aan de voorgevel zou aangebracht worden, moet dit geschieden onder de voorziene betonnen luifel.

Alle kavels mogen, in overleg met de architect, afgeschermd worden met zonneschermen, waarvan de kleur door hem bepaald wordt.

Zo enige publiciteit of een zonnescherm, om gelijk welke reden, verwijderd wordt, moet de eigenaar van de betrokken

kavel de gevel in zijn oorspronkelijke staat herstellen; bij gebreke dit te doen mag de beheerder deze werken doen uitvoeren onder toezicht van de architect en op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar.

Artikel 12 : WERKEN AAN PRIVATIEVE DELEN.

§ 1 - Wanneer werken aan privatieve delen de stevigheid van de gemeenschappelijke zaak of het esthetisch uitzicht ervan zouden kunnen aanbelangen, is de eigenaar verplicht de beheerder hiervan in kennis te stellen en hem de plannen van de vooropgezette werken voor te leggen.

De beheerder zal alsdan de kwestie voorleggen aan de architect van het gebouw of, bij gebreke, aan een architect van zijn keuze. Deze architect zal verslag uitbrengen bij de beheerder en de voorzitter van het gebouw. Deze laatsten beslissen of de werken al dan niet mogen uitgevoerd worden. In geval van weigering, kan de belanghebbende mede-eigenaar de zaak voorleggen op een buitengewone algemene vergadering.

Indien voorzitter en beheerder geen beslissing nemen binnen de twee maanden van het overmaken van de plannen aan de beheerder, mag de betrokken eigenaar de werken uitvoeren.

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

§ 2 - Bij afwijking van hetgeen voorafgaat, is het de eigenaars van de winkels en/of burelen op het gelijkvloers toegelaten, op het niveau van hun kavel, zekere werken uit te voeren die het esthetisch uitzicht van het gemeenschappelijk domein zouden kunnen wijzigen, op voorwaarde dat deze werken onderworpen worden aan de goedkeuring van de naamloze vennootschap Foorplein, die toezicht zal houden op de uitvoering en erover zal waken dat het esthetisch uitzicht niet geschaad wordt.

Te dien einde, zullen de plannen van vooropgezette werken aan de architect van de naamloze vennootschap Foorplein moeten voorgelegd worden die, binnen de twee maanden, zijn beslissing zal moeten doen kennen aan de betrokken eigenaar.

In geval van goedkeuring van de werken, zullen deze slechts mogen uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van de naamloze vennootschap Foorplein.

§ 3 - Indien eigenaars nalaten de noodzakelijke werken uit te voeren aan hun eigendom en zij hierdoor de andere kavels of het gemeenschappelijk goed aan schade of gelijk welk ander nadeel blootstellen, heeft de beheerder alle machten om, op kosten van de ingebreke blijvende eigenaars, ambtshalve tot

de dringende herstellingen in bedoelde kavels te doen overgaan.

De werken worden toevertrouwd aan aannemers door de mede-eigenaars aanvaard.

Artikel 13 : VERHURING.

§ 1 - De kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en solvabele personen, vennootschappen of verenigingen. Dezelfde verplichting rust op de huurder in geval van onderverhuring of afstand van huur.

§ 2 - De verhuring van delen van een kavel is verboden. Nochtans mag een kelder in huur gegeven worden onafhankelijk van de kavel waarvan hij afhangt, op voorwaarde dat de huurder een bewoner is van het gebouw.

§ 3 - De eigenaars zijn ertoe gehouden de letterlijke tekst van de artikels 11 tot 21 van huidig reglement in de huurkontrakten, die zij met hun huurders afsluiten, over te nemen, ofwel deze tekst aan hun huurkontrakten te hechten. De huurkontrakten moeten de huurders verplichten de beschikkingen in deze artikels vervat, de wijzigingen die eraan zouden toegebracht worden evenals de voorschriften en de beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars en die hen zouden kunnen aanbelangen te eerbiedigen.

§ 4 - De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burelen, voldoende te verzekeren.

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

§ 6 - Indien een huurder, een onderhuurder of verkrijger van een huurceel, de beschikkingen van de basisakte van het gebouw niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de beheerder gegeven, ertoe gehouden de verbreking van het huurceel te vragen.

Artikel 14 : WIJZE VAN GEBRUIK.

§ 1 - De winkelruimten en/of burelen op het gelijkvloers zijn bestemd tot de uitbating van een standingsvolle handel, tot burelen, tot uitoefening van een vrij beroep of zelfs tot bewoning.

§ 2 - De appartementen op de bovenverdiepingen zijn bestemd tot privé-bewoning. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen of er een kantoor te vestigen.

De hiervoren gegeven toelating er een vrij beroep uit te

oefenen of er een kantoor te vestigen, is onderworpen aan de voorwaarde dat hierdoor niet geschaad wordt aan de standing van het gebouw en dat dit geen abnormale hinder meebrengt voor de andere bewoners. Indien, ingevolge de uitoefening van een vrij beroep of de vestiging van een kantoor, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, zal degene die het beroep uitoefent of er het kantoor heeft gevestigd, alleen deze verhoging dragen. Deze verhoging zal forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering der mede-eigenaars van het woonkompleks, beslissend zoals voorzien in artikel 55.

De appartementen die aangewend worden tot privé-bewoning mogen slechts betrokken worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de grootte en het aantal slaapkamers van het appartement.

Indien betrokken appartement bewoond wordt door een groter aantal personen, en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, kan, in afwachting dat een einde wordt gesteld aan deze toestand, deze verhoging eveneens forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering van het woonkompleks en lastens de bewoner van het appartement gelegd worden.

§ 3 - Volgende vrije beroepen mogen op de verdiepingen in het gebouw niet worden uitgeoefend : dierenarts en radioloog.

§ 4 - Dieren worden in het gebouw enkel gedoogd, in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder ondervinden (lawai, reuk of anderszins).

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

Indien de eigenaar van het dier zich niet bij de beslissing van de algemene vergadering zou neerleggen, kan deze laatste hem de betaling van een dwangsom opleggen, die tot honderd frank kan bedragen per dag vertraging, na betekening van de beslissing.

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

§ 5 - Het gebruik van de autobergplaatsen en autostaanplaatsen in de garagekompleksen wordt beheerd door volgende bepalingen :

De autoberg- en autostaanplaatsen mogen enkel tot parking dienen van voertuigen; deze voertuigen mogen, wat betreft hun afmetingen, de afgebakende grenzen niet overschrijden.

Het parkeren van de voertuigen is verplicht op de daartoe aangeduide plaats, en dit binnen de afgebakende grenzen.

Het is ten strengste verboden op de autoberg- en autostaanplaatsen :

- benzine, olie of andere ontvlambare produkten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken;
- herstellingen uit te voeren of te laten uitvoeren door werklieden, behoudens in geval van overmacht;

De eigenaars zijn verplicht hun autoberg- of autostaanplaats in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden; bij gebreke hiervan, zal de beheerder van het gebouw de autoberg- of autostaanplaats mogen doen kuisen, op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar.

Het is verboden te parkeren op de berijdbare gangen van de garagekomplexen.

Het is ten strengste verboden in de garagekomplexen :

- kinderen te laten spelen;
- met fietsen, moto's, enzovoorts rond te rijden;
- dieren te laten rondlopen;
- gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen alsmede van een vrije uitlaatbuis;
- de motoren nutteloos te laten draaien. Ontsnapping van olie of benzine dient zoveel mogelijk te worden vermeden.

De eigenaars, huurders of andere betrokkenen bij de garagekomplexen zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de gebouwen, hetzij aan de voertuigen toebehorend aan derden, hetzij aan personen wie het ook moge wezen. Zij dienen met de nodige omzichtigheid het gemeenschappelijk domein binnen of buiten te rijden, ten einde alle ongevallen te voorkomen.

Voor het bergen van fietsen en kinderwagens, is een afzonderlijke bergplaats voorzien.

§ 6 - De koker voor huisvuil.

De kokers voor huisvuil mogen niet voor brandbare of ontplofbare stoffen noch voor kleverige vloeistoffen gebruikt worden; men mag er geen omvangrijk of hard papier, magazines en kranten, bloemenafval, kerstbomen, flessen en, in het algemeen, geen voorwerpen die de kokers zouden kunnen doen verstoppelen of beschadigen inwerpen. As en stofzuigerstof dienen vooreerst goed ingepakt te worden.

Artikel 15 : VEILIGHEID.

Electriciteits- en gasleidingen moeten voldoen aan de voorschriften van de stroom- of gasleverende maatschappij.

De bewoners moeten zich schikken naar de politiereglementen betreffende het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde waren of apparaten.

Artikel 16 : RUST.

De bewoners moeten hun kavels als goede burgers bewonen.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radio-, televisie- en

soortgelijke mechanische muziek-apparatuur is toegelaten, voor zover ze de andere mede-eigenaars niet storen.

De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van anti-parasiet-apparaten. Er mogen geen andere motoren gebruikt worden dan deze die de huishoudelijke apparaten bedienen, op voorwaarde dat alle maatregelen zouden genomen zijn om last met de mede-eigenaars van het gebouw te vermijden.

Het is de eigenaars, die geen mandaat uitoefenen, verboden geschriften in het gebouw te verspreiden met betrekking tot het gebouw, zijn bewoners en al wat er verband mede houdt.

Artikel 17 : VRIJE TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE LOKALEN.

Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van de beschikkingen in verband met het algemeen belang, moeten de eigenaars, aan de beheerder, bestendige vrije toegang verlenen tot hun, al dan niet bewoonde, privatieve lokalen.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan de architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve zaken, die aan andere mede-eigenaars toebehoren, met dien verstande dat deze werken moeten uitgevoerd worden binnen de kortst mogelijke termijn.

Zulks zal onder meer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties die zich in privatieve lokalen, zoals bijvoorbeeld de kelders, zouden bevinden.

Sectie II :Gemeenschappelijke zaken.

Artikel 18 :Beginsel.

De mede-eigenaars mogen in geen geval wijzigingen toebrengen aan de gemeenschappelijke zaken, tenzij bepaalde beschikkingen van dit reglement het zouden toelaten.

Zij moeten van het gemeenschappelijk domein gebruik maken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van zijn mede-bewoners. Zijn onder meer onverenigbaar met deze principes, het feit voor een mede-eigenaar, op gelijk welke wijze, de normale doorgang in de hall's, trappen, bordessen en gemeenschappelijke gangen te hinderen, er huishoudelijke werken uit te voeren, zoals het borstelen of uitkloppen van tapijten, beddegoed en klederen, het uithangen van linnen, het kuisen van meubelen of apparaten, het borstelen van schoenen, enzovoorts.

Voor zover zij de mede-eigendom aanbelangen, zijn de uitvoering van huishoudelijke werken, de levering van de bestellingen en de andere noodzakelijke activiteiten onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde dat niet van zakenrechtelijk statuut is en dat door de algemene

vergadering der mede-eigenaars zal worden opgesteld.

In de tochtthall of de lifthall zal geen enkel voorwerp, door wie ook, mogen geplaatst worden, tenzij mits toestemming gegeven bij gewone meerderheid, door de vergadering der mede-eigenaars van de appartementen en dakappartementen.

Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht vormen.

Artikel 19 : WIJZIGINGEN AAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAAK.

Bij afwijking van artikel 18, mogen de eigenaars onder hun persoonlijke verantwoordelijkheid normale wijzigingen toebrengen aan de gemeenschappelijke zaken die zich binnen hun lokalen bevinden en niet van buitenuit zichtbaar zijn.

Artikel 20 : WERKEN VAN ONDERHOUD EN HERSTELLING.

§ 1 - De reiniging, het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke zaken evenals van de privatieve elementen, waarvan sprake in artikel 11/§ 1 en § 2, gebeuren door de zorgen van de beheerder, onder toezicht van de voorzitter.

§ 2 - De schildering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw evenals van de privatieve elementen, waarvan sprake in artikel 11/§ 1, zowel buiten als binnen, het kuisen van de vensters en de aluminiumdelen van de gevel, het onderhoud van de centrale verwarmingsinstallatie, de liften, enzovoorts moeten uitgevoerd worden op tijdstippen vastgesteld in een door de algemene vergadering - in pleno of partikulier naar gelang het geval - opgemaakt plan, door de zorgen van de beheerder en onder toezicht van de voorzitter.

§ 3 - Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder vergoeding, de stoornissen voortvloeiende uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken, die regelmatig door de algemene vergadering beslist werden.

Artikel 21 : UITZICHT VAN HET GEBOUW.

§ 1 - De beheerder bepaalt de plaats in het tochtportaal van het gebouw of op de gevel waar de aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoping van de kavels mogen aangebracht worden. Deze aanplakbrieven mogen eveneens op de vensters van de te koop gestelde kavel aangebracht worden.

§ 2 - Het plaatsen op het dak van privé-antennes voor televisie en radio is verboden. Alleen een gemeenschappelijke antenne zal op het dak mogen geplaatst worden.

§ 3 - Indien nochtans een radio-amateur, eigenaar of gebruiker, een antenne nodig heeft voor zijn installatie of dergelijke, waarvoor de gemeenschappelijke antenne niet kan dienen, zal de eigenaar of gebruiker hiervan, op zijn kosten en risico, een eigen antenne mogen oprichten op het dak, op een door de architecten van het gebouw aan te duiden plaats en op voorwaarde dat hij de normale ontvangst van radio en televisie van de andere bewoners niet schaadt.

Artikel 22 : SCHADE AAN DE MEDE-EIGENAARS VEROORZAAKT.

De herstelling van de schade, toegebracht aan een persoon of aan goederen van een mede-eigenaar door een zaak of een aangestelde van de gemeenschap der mede-eigenaars, wordt door deze laatste, inbegrepen het slachtoffer, gedragen in de verhouding bepaald voor de gemeenschappelijke lasten.

Artikel 23 : VERHAAL TUSSEN DE MEDE-EIGENAARS.

Alleen de algemene vergadering is bevoegd een rechtsgeding in te spannen om, hetzij een mede-eigenaar te verplichten de basisakte van het gebouw te eerbiedigen, hetzij een einde te stellen aan de stoornis door een eigenaar veroorzaakt.

Te dien einde zijn de mede-eigenaars ertoe gemachtigd eigenmachtig in rechte op te treden, ingeval de gemeenschap nalaat de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen na de verzending van het verzoekschrift, dat de benadeelde mede-eigenaar bij aangetekende brief aan de beheerder heeft gericht.

HOOFDSTUK IV.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN.

Sectie I : Lasten.

Artikel 24 : OPSOMMING VAN DE LASTEN - VERHOGING VAN DE LASTEN.

§ 1 - De gemeenschappelijke lasten en kosten zijn, in het algemeen, de uitgaven welke gemaakt zijn :

a)- in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer der gemeenschappelijke zaken, het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als dusdanig verschuldigd wegens een fout; de verzekeringspremies betreffende de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars; de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt, de verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voor zover deze niet

bij afzonderlijke aanslagen ten laste van een eigenaar worden gebracht, en, in het algemeen, alle andere schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van de eigenaars of door de gemeenschap als zodanig verschuldigd;

b)- om een schade te herstellen aan de persoon of aan de zaak van een mede-bewoner van het gebouw, toegebracht door een door de gemeenschap aangesteld persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

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

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

Artikel 25 : VERDELING VAN DE LASTEN.

§ 1 - Lasten betreffende de algemene onverdeeldheid.

Onder voorbehoud van de beschikkingen van de hierna volgende artikelen, worden de lasten van de zaken, die het voorwerp uitmaken van de algemene onverdeeldheid, verdeeld tussen al de mede-eigenaars in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals vastgesteld in artikel 2 (totaal tienduizend eenheden). Dit geldt onder andere voor de verzekeringspremiën en waarborgen gestort aan derden.

§ 2 - Lasten betreffende de partikuliere onverdeeldheden.

a)- Onder voorbehoud van wat hierna zal bepaald worden in artikel 26, worden de lasten van de partikuliere onverdeeldheid 1 (zie artikel 7/§ 2) gedragen door al de mede-eigenaars, uitgezonderd de eigenaars van de bovengrondse parking, in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (negenduizend zevenhonderd vijffennegentig negenduizend zevenhonderd vijffennegentigsten) (9.795/9.795sten).

b)- Onder voorbehoud van wat hierna zal bepaald worden in artikel 26, worden de lasten van de partikuliere onverdeeldheid 2 (zie artikel 7/§ 3) gedragen door al de mede-eigenaars van de ondergrondse garagecomplexen in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (negenhonderd drieëntwintig negenhonderd drieëntwintigsten) (923/923sten).

c)- Onder voorbehoud van wat hierna zal bepaald worden in artikel 26, worden de lasten van de partikuliere onverdeeldheid 3 (zie artikel 7/§ 4) gedragen door al de mede-eigenaars van het woonkompleks in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (achtduizend achthonderd tweeënzeventig achtduizend achthonderd tweeënzeventigsten) (8.872/8.872sten).

d)- Onder voorbehoud van wat hierna zal bepaald worden in artikel 26, worden de lasten van de partikuliere onverdeeldheid 4 (zie artikel 7/§ 5) gedragen door al de mede-eigenaars van de twee vijfden links van de winkel- of bureelruimte van het gelijkvloers en van de appartementen op de eerste tot en met de dertiende verdieping A, B, C, D en de dakappartementen A en B in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (drieduizend vijfhonderd drieëndertig drieduizend vijfhonderd drieëndertigsten) (3.533/3.533sten).

e)- Onder voorbehoud van wat hierna zal bepaald worden in artikel 26, worden de lasten van de partikuliere onverdeeldheid 5 (zie artikel 7/§ 6) gedragen door al de mede-eigenaars van één vijfde van de winkel- of bureelruimte van het gelijkvloers en van de appartementen op de eerste tot en met de dertiende verdieping E, F en het dakappartement C in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (duizend zeshonderd negenennegentig duizend zeshonderd negenennegentigsten) (1.699/1.699sten).

f)- Onder voorbehoud van wat hierna zal bepaald worden in artikel 26, worden de lasten van de partikuliere onverdeeldheid 6 (zie artikel 7/§ 7) gedragen door al de mede-eigenaars van de twee vijfden rechts van de winkel- of bureelruimte van het gelijkvloers en van de appartementen op de eerste tot en met de dertiende verdieping G, H, I, K en de dakappartementen D en E in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (drieduizend vijfhonderd en vier drieduizend vijfhonderd en viersten) (3.504/3.504sten).

g)- Onder voorbehoud van wat hierna zal bepaald worden in artikel 26, worden de lasten van de partikuliere onverdeeldheid 7 (zie artikel 7/§ 8) gedragen door al de mede-eigenaars van het één vijfde van de winkel- of bureelruimte van het gelijkvloers en van de appartementen op de eerste tot en met de dertiende verdieping A, B en het dakappartement A in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (duizend achthonderd drieëndertig duizend achthonderd drieëndertigsten) (1.833/1.833sten).

h)- Onder voorbehoud van wat hierna zal bepaald worden in artikel 26, worden de lasten van de partikuliere onverdeeldheid 8 (zie artikel 7/§ 9) gedragen door al de mede-eigenaars van het één vijfde van de winkel- of bureelruimte van het gelijkvloers en van de appartementen op de eerste tot en met de dertiende verdieping C, D en het dakappartement B in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (duizend zevenhonderd dui-

zend zevenhonderdsten) (1.700/1.700sten).

i)- Onder voorbehoud van wat hierna zal bepaald worden in artikel 26, worden de lasten van de partikuliere onverdeeldheid 9 (zie artikel 7/§ 10) gedragen door al de mede-eigenaars van het één vijfde van de winkel- of bureelruimte van het gelijkvloers en van de appartementen op de eerste tot en met de dertiende verdieping E, F en het dakappartement C in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (duizend zeshonderd negennegentig duizend zeshonderd negennegentigsten) (1.699/1.699sten).

j)- Onder voorbehoud van wat hierna zal bepaald worden in artikel 26, worden de lasten van de partikuliere onverdeeldheid 10 (zie artikel 7/§ 11) gedragen door al de mede-eigenaars van het één vijfde van de winkel- of bureelruimte van het gelijkvloers en van de appartementen op de eerste tot en met de dertiende verdieping G, H en het dakappartement D in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (duizend zevenhonderd duizend zevenhonderdsten) (1.700/1.700sten).

k)- Onder voorbehoud van wat hierna zal bepaald worden in artikel 26, worden de lasten van de partikuliere onverdeeldheid 11 (zie artikel 7/§ 12) gedragen door al de mede-eigenaars van het één vijfde van de winkel- of bureelruimte van het gelijkvloers en van de appartementen op de eerste tot en met de dertiende verdieping I, K en het dakappartement E in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2 (duizend achthonderd en vier duizend achthonderd en viersten) (1.804/1.804sten).

Artikel 26 : VERDELING VAN BEPAALDE LASTEN.

§ 1 - Kosten voor centrale verwarming en verbruik van warm water.

Bij afwijking van het principe van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden de kosten van centrale verwarming en het warmwaterverbruik verdeeld tussen de mede-eigenaars van het woonkompleks, zoals hierna omschreven :

a)- de kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing, water- en electriciteitsverbruik van de installatie vallen ten last van de mede-eigenaars van het woonkompleks en worden onderling verdeeld, op basis van de eenheden toegekend aan elke kavel (totaal negenduizend driehonderd en vier eenheden)

b)- de kosten voor verbruik van aardgas :

- dertig ten honderd (30%) worden gedragen door de mede-eigenaars van het woonkompleks, ter vergoeding van het warmteverlies door de leidingen en het dak, alsmede voor de verwarming der gemene delen en het warmwaterverbruik.

De tussenkomst van iedere mede-eigenaar wordt vastgesteld op basis van de eenheden toegekend aan zijn kavel (totaal negenduizend achthonderd tweeënzeventig eenheden);

-zeventig ten honderd (70%) volgens de aanduiding der calorimeters op de radiatoren in het woonkompleks geplaatst.

De opname en de definitieve verdeling over de verschillende kavels zal jaarlijks geschieden door een gespecialiseerde firma, op kosten van de betrokken eigenaars. Vermits de definitieve verdeling van deze zeventig ten honderd der verbruikte brandstof slechts jaarlijks geschiedt, zal in de voorafgaande semestriële afrekeningen van de beheerder deze zeventig ten honderd voorlopig verdeeld worden, zoals de kosten vermeld onder § 1/a)- hiervoor. Deze voorlopige verdeling wordt dan rechtgezet in de semestriële afrekening van de beheerder, waarin de definitieve verdeling wordt opgenomen.

Ten einde te vermijden dat ingevolge het onbewoond zijn van een kavel het verbruik in de aangrenzende kavels zou verhogen verbinden de mede-eigenaars van het woonkompleks zich onderling, in hun lokalen steeds een minimum temperatuur van vijftien graden Celcius (15° C.) te voorzien, zelfs indien hun lokalen onbewoond of niet gebruikt mochten zijn.

TUSSENTIJDSE REGELING.

Vanaf de door de naamloze vennootschap Foorplein vooropgestelde data voor de aflevering van de privatieve kavels, zullen de eigenaars in de verwarmingskosten dienen tussen te komen a rato van vier frank (4,-) (winterperiode) en één frank (1,-) (zomerperiode) per eenheid toegekend aan hun kavel.

De hierboven vermelde tussenkomst maakt een forfaitair maandelijks bedrag uit dat onveranderlijk is vastgesteld en gangbaar blijft tot op het ogenblik dat, op initiatief van de naamloze vennootschap Foorplein, de voorziene calorimeters op de radiatoren zullen zijn geplaatst, waarna het verbruik wordt afgerekend zoals bepaald hierboven.

De hier bedoelde “zomerperiode” loopt van één mei tot dertig september, de “winterperiode” van één oktober tot dertig april.

Dit alles, onverminderd elke andere regeling die door de beheerder zal worden beslist.

§ 2 - Radio- en televisie-antenne.

Alle kosten der gemeenschappelijke radio- en televisie-antenne worden gedragen door de eigenaars van de kavels van het woonkompleks.

§ 3 - Televisie-distributie.

Indien de algemene vergadering met de buitengewone meerderheid, zoals voorzien in artikel 55, beslist aan te sluiten op het televisie-distributienet, dan kan terzelfdertijd beslist worden de gemeenschappelijke radio- en televisie-antenne van het dak te verwijderen.

Alleszins zal, vanaf zijn aansluiting aan voornoemd net, iedere eigenaar bijdragen in de hieraan verbonden kosten en hij dient alsdan niet langer tussen te komen in de kosten van de gemeenschappelijke antenne.

Indien in de algemene vergadering niet de vereiste buitengewone meerderheid voor de aansluiting aan het televisie-distributienet wordt gevonden, kan nochtans iedere eigenaar hierop individueel aansluiten, doch hij blijft alsdan gehouden verder te blijven bijdragen in de kosten voor de gemeenschappelijke antenne.

§ 4 - Kosten van onderhoud en herstelling van de terrassen op de dakverdieping.

De uitgaven van onderhoud en herstelling in verband met de waterdichtheid van de dakterrassen, worden forfaitair verdeeld als volgt :

- één derde (1/3de) van de kosten wordt gedragen door de betrokken eigenaars van de terrassen;

- twee derden (2/3den) van de kosten worden gedragen door de eigenaars der appartementen in verhouding tot hun respektieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 2.

De kosten betreffende de bekleding van de terrassen vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars van deze terrassen, aangezien de bekleding privaat is (zie artikel 5/§ 1).

§ 5 - De kosten voor onderhoud, herstelling of vernieuwing van het buizenet voor de riolering en de putten worden gedragen door alle mede-eigenaars zonder onderscheid (algemene onverdeeldheid), met uitzondering van deze die uitsluitend bestemd zijn voor één van de partikuliere onverdeeldheden.

§ 6 - De lasten veroorzaakt door werken aan privaatieve zaken, uitgevoerd door de zorgen van de beheerder, worden enkel verdeeld over de kavels die er het voorwerp van uitgemaakt hebben volgens de belangrijkheid dezer lasten ten opzichte van elke kavel afzonderlijk.

Artikel 27 : VOLDOENING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

A.- Ten einde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven wordt de beheerder gemachtigd aan de mede-eigenaars een provisie te vragen waarvan het bedrag op de eerste algemene vergadering der eigenaars zal vastgesteld worden.

De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt zesmaandelijks opgemaakt. De onkosten moeten binnen de veertien dagen, na het toesturen van de afrekening, betaald worden, niettegenstaande mogelijke betwistingen.

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

De betaling van de gemeenschappelijke lasten mag in geen geval gebeuren door middel van de door de mede-eigenaars gestorte provisie, welke onaangeroerd dient te blijven.

Indien de vooropgestelde provisies onvoldoende mochten blijken, kan het bedrag ervan worden aangepast, op initiatief van de beheerder en mits goedkeuring door de algemene vergadering.

B.- Tot dekking van de buitengewone uitgaven wordt een reservefonds aangelegd. Daartoe stort iedere eigenaar een jaarlijkse bijdrage waarvan het bedrag op de eerste algemene vergadering der eigenaars zal vastgesteld worden.

Deze bedragen worden op een termijnrekening geplaatst en de beheerder vermeldt ze in zijn zesmaandelijks afrekening.

Artikel 28 : ONVERDEELDHEID - VRUCHTGEBRUIK.

Indien een kavel in onverdeeldheid is tussen verschillende eigenaars of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de eigenaars in verdeeldheid of titularis van één der voormelde rechten solidair en ondeelbaar gehouden tegenover de gemeenschap tot het betalen van de verschuldigde sommen betrekking hebbende op deze kavel, zonder het voorrecht van uitwinning te kunnen invoeren.

Artikel 29 : OVERDRACHT VAN EEN KAVEL.

§ 1 - In geval van overdracht wegens overlijden, moeten de erfgenamen en rechthebbenden, binnen de twee maanden van het overlijden, aan de beheerder hun hoedanigheid van erfgenaam bewijzen door een afschrift van een akte van bekendheid of een attest af te leveren ondertekend door een notaris belast met de regeling van de nalatenschap.

Indien de onverdeeldheid ophoudt te bestaan, ingevolge een akte van deling, afstand of verkoop tussen de erfgenamen, moet de beheerder er binnen de maand van verwittigd worden door een attest van de notaris die de akte opstelde. Dit attest moet vermelden de naam, voornaam, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van de overdracht en de datum voorzien voor de bijdrage in de gemeenschappelijke uitgaven.

Deze beschikkingen zijn toepasselijk in geval van overdracht voortvloeiende uit een partikulier legaat.

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

De vorige mede-eigenaar blijft gehouden tot de betaling van alle sommen die vóór de datum van de overdracht gevorderd wer-

den. Hij kan de terugvordering van de sommen die door hem, te gelijk welken titel aan de gemeenschap gestort werden, niet teruggeisen. De provisie voor de gemeenschappelijke uitgaven en de bijdragen voor het reservefonds mogen door de vorige eigenaar slechts teruggevorderd worden nadat deze bedragen integraal door de nieuwe eigenaar aan de beheerder werden gestort.

Bij afwijking van hetgeen voorafgaat zal, in geval van een eerste overdracht van een kavel door de naamloze vennootschap Foorplein, de koper als volgt dienen tussen te komen in de gemeenschappelijke uitgaven, die tot op dat ogenblik reeds door de beheerder zouden zijn gedaan :

- wat betreft de investerings- en verfraaiingsuitgaven : volledige terugbetaling;
- wat betreft de provisie en het fonds buitengewone uitgaven : volledige terugbetaling;
- wat betreft de herstellings-, verbruiks-, verzekerings- en andere onkosten : pro rata tussenkomst vanaf de datum van ondertekening der authentieke akte van aankoop.

§ 3 - Elke overdracht moet binnen de veertien dagen, te rekenen van de notariële akte van aankoop, aan de beheerder door de nieuwe eigenaar, bij aangetekende brief, bekendgemaakt worden.

Binnen de maand van de ontvangst van deze kennisgeving, moet de beheerder aan de nieuwe eigenaar het bedrag van de sommen, die gevorderd werden maar die door de vorige eigenaar nog niet aan de gemeenschap betaald werden, doen kennen.

Indien deze kennisgeving gedaan wordt binnen de voorziene termijn is de nieuwe eigenaar tegenover de gemeenschap verantwoordelijk voor de achterstallige bedragen die ten laste van de vorige eigenaar vallen.

Indien de kennisgeving van de overdracht niet gebeurt binnen de termijn van veertien dagen, hiervoren vermeld, zijn de oude en de nieuwe eigenaar solidair verantwoordelijk voor de betaling van alle sommen die vóór de overdracht gevorderd werden.

Artikel 30 : GEDWONGEN INNING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

§ 1 - Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft de provisie, door de beheerder gevraagd, te storten of zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven en alle andere achterstallige bedragen aan laatstgenoemde te betalen binnen de veertien dagen van de herinnering, die hem bij aangetekende brief of per drager toegestuurd werd, beschikt de beheerder over de dwangmaatregelen vermeld in § 2 hierna.

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

§ 2 - Om tot de inning van de gemeenschappelijke lasten over te gaan is de beheerder gemachtigd :

- a)- de leveringen van water, electriciteit en centrale verwarming voor de kavel van de in gebreke blijvende stop te zetten;
- b)- de in gebreke blijvende te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen;
- c)- persoonlijk de huishuren, toekomende aan de ingebreke blijvende mede-eigenaar, en dit tot beloop van de door laatstgenoemde verschuldigde bedragen, te innen. Kontraktuële en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt, van nu af aan aan de beheerder door ieder der mede-eigenaars gegeven voor het geval hij tegenover de gemeenschap in gebreke zou blijven.

De huurder betaalt geldig tegenover zijn eigenaar de sommen waarvoor de beheerder kwijting geeft;

- d)- van al de mede-eigenaars het deel van de in gebreke blijvende in de gemeenschappelijke uitgaven te vorderen, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen;

§ 3 - Al de sommen door de beheerder gevorderd voor rekening van de gemeenschap brengen, uit volle recht, intrest op tegen tien ten honderd (10%) 's jaars, vrij van alle taksen en welkdanige afhoudingen, te rekenen vanaf de dag van de verzending van de aangetekende brief, waarvan sprake onder § 1.

§ 4 - Bij wijze van vooraf bepaalde schadevergoeding, zijn de in gebreke blijvende mede-eigenaars aan de gemeenschap een bedrag verschuldigd gelijk aan de kosten door de gemeenschap uitgegeven voor juridische bijstand, onverminderd alle te hunnen laste uitgesproken veroordelingen.

Artikel 31 : VERHURING.

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de beheerder en de mede-eigenaars. Deze laatsten blijven steeds verantwoordelijk voor de betaling van de herstelling van alle schade door hun huurders berokkend aan de gemeenschappelijke delen.

Sectie II : Gemeenschappelijke baten.

Artikel 32 : BEGINSEL.

De eigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten van de onverdeeldheid in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom. De eigenaars van een partikuliere onverdeeldheid zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten van de zaken die het voorwerp uitmaken van bedoelde onverdeeldheid in verhouding tot hun aandeel daarin.

Aan de beheerder wordt mandaat verleend om de gemeenschappelijke inkomsten te innen. Hij geeft er geldige kwijting over.

HOOFDSTUK V.

VERZEKERINGEN.

Sectie I : Algemene begrippen.

Artikel 33 : BEGINSEL.

De verzekering kan tot voorwerp hebben :

- a)- het gebouw en de zaken die erin ondergebracht zijn;
- b)- de burgerlijke verantwoordelijkheid die uit verschillende oorzaken op de eigenaars kan rusten en op het door de gemeenschap aangesteld personeel.

Artikel 34 : GEDEKTE RISICO'S - VERZEKERDE BEDRAGEN.

De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren risico's en de bedragen voor dewelke zij dienen verzekerd te zijn.

Deze bedragen zullen aan een indeksatie-clausule onderworpen worden.

Buiten de in Secties II en III te noemen verzekeringen, die verplicht dienen te worden afgesloten, is de algemene vergadering bevoegd andere door haar te bepalen verzekeringen aan te gaan.

Artikel 35 : VERTEGENWOORDIGING VAN DE EIGENAARS - ONDER-SCHRIJVING VAN POLISSEN.

§ 1 - Ten opzichte van de verzekeraars, vertegenwoordigt de beheerder van rechtswege de mede-eigenaars. Te dien einde behoeft hij van geen voorafgaande beslissing van de algemene vergadering blijk te geven.

De beheerder sluit de verzekeringsovereenkomsten af, betaalt de premies en ontvangt de schadevergoedingen in naam van de mede-eigenaars en geeft er kwijting over.

§ 2 - De eerste polissen mogen door de naamloze vennootschap Foorplein onderschreven worden bij een solvabele maatschappij van haar keuze, voor een maximumduur van tien jaar.

De naamloze vennootschap Foorplein voert, gedurende ten minste tien jaar, de agentuur van deze polissen.

Artikel 36 : BETALING DER PREMIES - EXTRA-PREMIES.

De premies van de verzekeringskontrakten, die de algemene vergadering beslist te onderschrijven of die door de naamloze vennootschap Foorplein werden afgesloten, worden tot de algemene lasten gerekend in dewelke door alle mede-eigenaars dient te worden bijgedragen in de verhouding die in artikel 2 is aangegeven, tenzij het reglement van mede-eigendom voor bepaalde premies een andere verdeling voorziet.

Indien, naar aanleiding van het door een medebewoner van het gebouw uitgeoefend beroep of van om het even welke oorzaak aan dezelfde toe te schrijven, extra-premies of aanvullende premies verschuldigd zijn, blijven deze voor rekening van de belanghebbende mede-eigenaar, behoudens zijn eventueel verhaal tegen de gebruiker.

Artikel 37 : POLISSEN.

Ieder der mede-eigenaars mag, op zijn kosten, aflevering vragen van een exemplaar van de afgesloten polissen.

Hetzelfde geldt voor de gebruikers wanneer het een verzeke-

ring betreft waarvoor de premies of extra-premies geheel of ten dele te hunnen laste vallen.

Artikel 38 : OVERSCHOT OF TEKORT VAN SCHADEVERGOEDING.

Indien, na herstel van het beschadigde, een overschot of een tekort aanwezig blijkt te zijn, wordt dit overschot of dit tekort verrekend in de zesmaandelijke afrekening, in verhouding tot ieders aandeel in de mede-eigendom.

Sectie II : Verzekering van het gebouw.

Artikel 39 : TE VERZEKEREN RISICO'S.

§ 1 - Tegen de gevaren van beschadiging of vernietiging van het gebouw door brand of storm en tegen waterschade wordt een kollektieve verzekeringspolis afgesloten bij een maatschappij gekend om haar solvabiliteit.

De verzekeringspolis dekt, zowel de gemeenschappelijke als de privatieve delen.

De verzekerde bedragen worden desgevallend over de privatieve delen verdeeld in evenredigheid van het aantal in de gemeenschappelijke delen van het gebouw verbonden aan de respektieve delen.

§ 2 - Het risico brandschade omvat tevens de aanverwante risico's, zoals voorzien in de type-polissen (algemene voorwaarden 1936 met latere herzieningen) en onder andere :

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

§ 3 - De verzekering dekt eveneens de eigenaars en de gebruikers tegen het verhaal der geburen, onverschillig of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijk deel, in een privatieve ruimte of in een ruimte, te gelijk welken titel, gebruikt door een eigenaar van een kavel of een derde.

§ 4 - Wat hun onderlinge betrekkingen betreft, verzaken de eigenaars uitdrukkelijk aan alle verhaal tegen één van hen of tegen de gemeenschap, wanneer de schade voortkomt uit brand in een ander deel van het perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaat is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft.

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

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

§ 6 - De verzekering tegen waterschade betreft de schade van binnenuit veroorzaakt door water aan de gemeenschappelijke en de privatieve delen.

Artikel 40 : AANVULLENDE VERZEKERING.

Indien een eigenaar van oordeel is dat de verzekeringen door de algemene vergadering aangegaan ontoereikend zijn, staat het hem vrij , om, op eigen kosten, bij dezelfde verzekeraar een aanvullende verzekering af te sluiten.

Deze aanvullende verzekering kan onder meer dekken :

a)- bijkomende bedragen, wanneer de eigenaar van oordeel is dat de verzekerde bedragen te laag zijn, of wanneer hij verbeteringen aan zijn privé-goed heeft aangebracht;

b)- andere niet door de algemene vergadering in aanmerking genomen gevaren.

In deze gevallen, heeft de eigenaar alleen recht op de uitkering die wegens de aanvullende verzekering mocht geschieden.

Artikel 41 : UITKERING DER SCHADEVERGOEDINGEN.

De schadevergoedingen worden door de beheerder ontvangen, die er geldig kwijting over geeft, behoudens het recht van de algemene vergadering onderrichtingen aan de beheerder te geven voor het storten van de vergoedingen aan een bepaalde instelling.

Onverminderd het in het volgend hoofdstuk bepaalde, geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de beheerder, onder het toezicht van de algemene vergadering en de architect van het gebouw.

Indien de uitgekeerde schadevergoeding niet toereikend is voor herstel of heropbouw, draagt ieder der eigenaars in het tekort bij, naar verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald sub artikel 2.

Het vorderen van eenieders aandeel in de kosten van herstel of heropbouw, geschiedt volgens de beschikkingen van artikels 47 en 48.

Artikel 42 : PRIVATE ROERENDE VOORWERPEN.

Iedere bewoner moet, op zijn kosten, zijn inboedel voor een toereikend bedrag verzekeren tegen brand, waterschade en andere ondergeschikte gevaren hiervoren vermeld.

Sectie III : Verzekering der burgerlijke verantwoordelijkheid.

Artikel 43 : BEGINSEL.

Er wordt een verzekering van de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars afgesloten.

Bovendien wordt in de hierna te noemen gevallen de verzekering van de verantwoordelijkheid verplicht aangegaan :

- a)- schade veroorzaakt door instorting (artikel 1366 van het Burgerlijk Wetboek), zonder onderscheid tussen gemeenschappelijke en privatieve delen;
- b)- schade veroorzaakt door gemeenschappelijke hystoestellen;
- c)- schade veroorzaakt op basis van artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek wegens het door de gemeenschap aangeworven personeel.

De desbetreffende verzekeringspolis dient volgende clausule te voorzien :
 " Worden als "derden" aangezien : de eigenaars, de gebruikers, te welken titel ook, de beheerder, de personen ten dienst van de gemeenschap of van een bewoner van het gebouw. "

Artikel 44 : SCHADEGEVALLEN - VERGOEDINGEN.

De schadevergoedingen worden door de beheerder gebruikt tot herstel van de schade geleden door het slachtoffer.

Indien de vergoeding niet toereikend is, wordt het tekort door de beheerder met alle rechtsmiddelen gevorderd van de dader van de schade of van hem die burgerlijk aansprakelijk wordt gesteld voor de schade.

HOOFDSTUK VI.

VERNIELING VAN HET GEBOUW.

Artikel 45 : TOTALE EN GEDEELTELIJKE VERNIELING.

Het gebouw kan totaal of gedeeltelijk vernietigd worden.

Voor het beoordelen van de vernietiging komen enkel de gemeenschappelijke delen in aanmerking. Gedeeltelijk is de vernietiging die maximum de drie vierden van het gebouw bereikt, de waarden van de grond niet medegerekend.

De graad van vernietiging wordt desnoods door een expert, aangeduid door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, vastgesteld. De expert vergelijkt de waarde van wat vernield is en wat onbeschadigd bleef. Bij gebrek aan akkoord omtrent de keuze van een expert, wordt deze aangeduid door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, op verzoek van de meest gereede partij.

Artikel 46 : VERPLICHTING TOT HEROPBOUW.

Hoe hoog de graad van de vernietiging ook moge wezen, zijn de eigenaars in beginsel tot heropbouw verplicht. De wederopbouw geschiedt op basis van de oorspronkelijke plannen.

De algemene vergadering, beraadslagende in de voorwaarden voorzien in artikel 55, kan echter, binnen de vier maanden na het ongeval, besluiten dat er niet tot heropbouw wordt overgegaan. In dit geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en herneemt eenieder zijn privatieve rechten. De gemeenschappelijke zaken worden geliciteerd in de voorwaarden

vastgesteld door de algemene vergadering en de behaalde prijs wordt, samen met de assurantie-vergoedingen, onder de eigenaars verdeeld naar evenredigheid van hun respektieve aandelen.

Artikel 47 : BIJDRAGE IN DE KOSTEN VAN HEROPBOUW.

De mede-eigenaars dragen bij in de kosten van heropbouw naar evenredigheid van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen. De eigenaars verbinden zich hun bijdrage te voldoen, overeenkomstig de voorwaarden van het werkaannemingskontrakt.

Elke betaling die niet geschiedt binnen de gestelde termijn zal verhoogd worden met een intrest van tien ten honderd (10 %) 's jaars.

De algemene vergadering is gemachtigd de consignatie van eenieders aandeel te vorderen, vooraleer tot het uitvoeren der werken over te gaan.

Artikel 48 : DWANGMIDDELEN.

Indien een eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van heropbouw te betalen, kan hij hiertoe door zijn mede-gerechtigden door alle rechtsmiddelen gedwongen worden.

De in gebreke blijvende kan verplicht worden aan de mede-eigenaars, die het verlangen, afstand te doen van al zijn rechten in het onroerend goed.

Bij gebrek aan akkoord, wordt de afstandprijs bepaald door een deskundige, daartoe aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, op verzoek van de meest gereede partij.

HOOFDSTUK VII.

BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP.

Sectie I : Algemene vergadering.

Artikel 49 : MACHTEN.

De algemene vergadering beslist oppermachtig over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw.

Mits zij regelmatig genomen zijn, zijn de beslissingen van de algemene vergadering bindend voor de mede-eigenaars, met inbegrip van de afwezigen of zij die zich tegen de beslissingen hebben verzet.

De algemene vergadering, in pleno, verenigt al de mede-eigenaars zonder onderscheid.

De partikuliere algemene vergaderingen beperken zich tot de mede-eigenaars van een partikuliere onverdeeldheid.

Artikel 50 : STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene statutaire vergadering wordt éénmaal per jaar gehouden.

De bijeenroepingen worden bij gewone brief, acht dagen vooraf, door de zorgen van de beheerder verzonden.

Zij worden geldig verzonden aan het adres waar elke mede-

eigenaar verklaard heeft bereikt te kunnen worden.

Indien de agenda een punt bevat waarover de algemene vergadering uitspraak moet doen met een aantal stemmen dat hoger is dan de absolute meerderheid, dan wordt hiervan melding gemaakt in de bijeenroepingen en worden deze bij aangehekende brief verzonden (artikel 55).

De agenda wordt door de beheerder opgesteld.

De algemene statutaire vergadering beraadslaagt namelijk over de benoemingen, de rekeningen van de beheerder, het verslag van de beheerder, de goedkeuring van de rekeningen en de ontlasting te geven aan de beheerder en de raad van beheer, de budgetaire vooruitzichten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, de voeding van het reservefonds, de vragen met betrekking tot het personeel, de data waartussen de centrale verwarming in werking wordt gesteld en dergelijke meer.

Artikel 51 : BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.

Buiten de statutaire algemene vergadering, kunnen er buitengewone algemene vergaderingen - in pleno of partikuliere - door de zorgen van de beheerder bijeengeroepen worden, zo dikwijls dit nodig is.

De bijeenroepingen voor de buitengewone algemene vergaderingen worden veertien dagen vooraf, bij gewone brief, verzonden. Zij worden echter aangetekend verzonden indien, zoals hoger gezegd, de agenda een punt bevat waarover slechts een beslissing kan genomen worden met een aantal stemmen dat hoger is dan de absolute meerderheid. De bijeenroepingen bevatten de agenda die door de beheerder wordt opgesteld.

De buitengewone algemene vergadering moet in elk geval worden bijeengeroepen indien drie vijfden van de mede-eigenaars, die de partikuliere of algemene vergadering vormen, schriftelijk erom vragen.

Indien een aldus door de eigenaars gevraagde algemene vergadering niet door de beheerder wordt bijeengeroepen binnen een termijn van acht dagen, zijn de verzoekers bevoegd zelf de vergadering geldig bijeen te roepen, met inachtneming van de bepalingen van dit reglement.

Artikel 52 : SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

§ 1 - De algemene vergadering in pleno is samengesteld uit al de eigenaars van kavels en van de personen die, op een kavel, een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning hebben.

De partikuliere algemene vergadering is samengesteld uit de hiervoren vermelde personen die, zoals hoger gezegd, mede-eigenaars zijn van een partikuliere onverdeeldheid of die alleen van een gemeenschappelijke zaak het gebruik en het genot hebben en er alleen de last van dragen.

De rechtspersonen worden door een bijzondere mandataris vertegenwoordigd.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld indien al de mede-eigenaars regelmatig bijeengeroepen werden.

§ 2 - De samenstelling van de algemene vergadering wordt bepaald door de aanwezigheidslijst getekend door de mede-eigenaars bij het begin van de vergadering.

§ 3 - De algemene vergadering in pleno kiest in haar schoot een voorzitter; de beheerder zal de functie van sekretaris waarnemen.

De voorzitter wordt verkozen voor een termijn van één jaar, met dien verstande dat hij van rechtswege uit zijn ambt treedt zodra hij ophoudt onderscheidelijk eigenaar of gevolmachtigde van een eigenaar-rechtspersoon te zijn.

In afwachting dat een voorzitter wordt gekozen, zal de eerste algemene vergadering voorgezeten worden door de beheerder.

Artikel 53 : STEMMEN.

§ 1 - Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat gelijk is aan die van zijn aandelen in de algemene onverdeeldheid of in de partikuliere onverdeeldheden, naar gelang de aard van de vergadering.

§ 2 - De onverdeelde mede-eigenaars van een kavel kunnen hun stemrecht slechts uitoefenen door bemiddeling van een mandataris die, in naam van de onverdeeldheid, stemt. Bij gebrek aan gemeenschappelijke mandataris, kunnen de mede-eigenaars van een kavel slechts de algemene vergadering bijwonen, zonder aan de stemming te kunnen deelnemen.

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

Artikel 54 : QUORUM - MEERDERHEID.

§ 1 - Behoudens tegenstrijdige beschikkingen van huidig reglement, moet de algemene vergadering in pleno, om geldig te beraadslagen, een aantal mede-eigenaars verenigen die, samen, ten minste de helft in de aandelen, verbonden aan de gemeenschappelijke delen, bezitten.

De partikuliere algemene vergadering dient een aantal mede-eigenaars te verenigen die, samen, tenminste de helft in de aandelen, die de partikuliere onverdeeldheid vormen, bezitten.

§ 2 - Indien de vergadering het vereist quorum niet bereikt, moet een nieuwe algemene vergadering bijeengeroepen worden, binnen de veertien dagen minimum en dertig dagen maximum, te rekenen vanaf de datum van de vergadering, die niet in aantal was. In de oproeping tot de nieuwe vergadering wordt melding gemaakt dat het gaat om een vergadering die volgt op een vergadering die niet heeft kunnen beraadslagen omdat ze niet in aantal was.

De nieuwe vergadering beraadslaagt geldig, onafgezien van haar aantal.

§ 3 - Behoudens afwijkingen aan huidig reglement, worden de beslissingen met absolute meerderheid van stemmen genomen.

Artikel 55 : BUITENGEWONE MACHTEN.

De algemene vergadering - in pleno of partikuliere naar gelang het geval - mag, in het algemeen belang, beslissen het gemeenschappelijk domein om te vormen, er vernieuwingen aan toe te brengen die het gebruik of het genot ervan gemakkelijker zullen maken of die de waarde of de opbrengst ervan zouden vermeerderen, het huidig reglement te wijzigen en onder meer de verdeling van de aandelen in de mede-eigendom en de gemeenschappelijke lasten tussen de mede-eigenaars, de oorspronkelijke plannen te wijzigen met het oog op de heropbouw van het gebouw ingevolge toevallige vernieling ervan.

In al deze gevallen worden de beslissingen genomen met inachtneming van de voorwaarden bepaald bij artikel 54. Daarenboven wordt een quorum van twee derden en een meerderheid van vier vijfden vereist.

Artikel 56 : MANDATEN.

Een eigenaar mag slechts op de algemene vergadering vertegenwoordigd worden door een mede-eigenaar, door zijn echtgeno(o)t(e) of door de beheerder, ongeacht of hij eigenaar is of niet.

De rechtspersonen worden vertegenwoordigd zoals gezegd in artikel 52/§ 1.

De beheerder mag formules voor een volmacht opleggen.

Indien een eigenaar in het buitenland woont, mag hij zich ook laten vertegenwoordigen door een drager van een algemene volmacht.

Artikel 57 : VERSLAGSCHRIFTEN.

Behoudens verslagschriften opgemaakt door een notaris, worden de beraadslagen en beslissingen van de algemene vergadering vastgesteld door middel van verslagschriften die aan de mede-eigenaars worden toegezonden. De volmachten worden aan de verslagschriften gehecht, die zich in het archief van de beheerder bevinden.

Indien de mede-eigenaars binnen de veertien dagen na ontvangst van het verslagschrift geen schriftelijke opmerking daaromtrent aan de beheerder hebben doen toekomen, wordt dit verslagschrift als goedgekeurd en definitief beschouwd.

In tegengesteld geval blijft het verslag eveneens definitief, behoudens wat de gemaakte opmerkingen betreft. Deze zullen, indien zij na onderzoek door de beheerder gegrond worden bevonden, aanleiding geven tot een verbetering of aanvulling van het oorspronkelijk verslag, en dit door middel van een addendum.

In geval van blijvend meningsverschil dienaangaande tussen de beheerder en de eigenaars die de opmerkingen hebben ge-

maakt, zal de aangelegenheid definitief door de beheerder worden beslecht, in gezamenlijk overleg met de voorzitter.

Artikel 58 : RAADPLEGING VAN DE ARCHIEVEN.

Elke mede-eigenaar mag de verslagschriften en andere archieven van het gebouw raadplegen en er een afschrift van nemen, op de plaats door de beheerder aangeduid voor hun neerlegging en in zijn aanwezigheid.

Uittreksels uit deze dokumenten mogen worden afgeleverd tegen een door de algemene vergadering bepaalde vergoeding. Zij worden ondertekend en echt verklaard door de beheerder.

Artikel 59 : BEHEERDER.

Er wordt door de mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al dan niet mede-eigenaar.

Het gebouw zal gedurende een eerste periode van vijf jaar, en in elk geval tot na verkoop van de laatste kavel, uitsluitend beheerd worden door een beheerder, door eigenaar aan te duiden.

De beheerder zal voor zijn diensten vergoed worden volgens de tarieven voorgeschreven of opgelegd door de Antwerpse Immobiliënkamer.

Na verloop van de hierbij vastgesteld ambtstermijn, beslist de algemene vergadering, onder de voorwaarden zoals voorzien in artikel 54, nopens een hernieuwde aanstelling.

Artikel 60 : OPDRACHT VAN DE BEHEERDER.

De beheerder is belast met het beheer van het eigendom. Hij moet onder andere :

- a)- controle uitoefenen over het goed onderhoud van de delen in onverdeeldheid;
- b)- de werking van de gemeenschappelijke diensten verzekeren;
- c)- de herstellingen en werken, door de algemene vergadering bevolen, doen uitvoeren en deze bestellen die dringend zijn of onontbeerlijk;
- d)- de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de inkomsten, voor rekening van de gemeenschap, verzekeren;
- e)- zesmaandelijks aan iedere mede-eigenaar zijn afrekening betreffende zijn gemeenschappelijke en privatieve lasten aanbieden en jaarlijks aan de algemene vergadering het financieel jaaroverzicht voorleggen;
- f)- het reservefonds beheren;
- g)- de bewaring van de basisakte en van archieven van het gebouw verzekeren en er voor echt verklaarde kopieën van afleveren aan deze die er recht op hebben;

h)- in naam van de mede-eigenaars, alle kontrakten voor rekening van de gemeenschap afsluiten;

i)- de betwistingen met derden of mede-eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen onderzoeken, er bij de algemene vergadering verslag over uitbrengen en, in geval van hoogdringendheid, alle noodzakelijke maatregelen treffen;

j)- de mede-eigendom in rechte vertegenwoordigen als eiser of als verweerder. Te dien einde geeft elke mede-eigenaar, door het feit de aankoopakte te ondertekenen, onherroepelijk en kontraktueel mandaat aan de beheerder in functie;

k)- de nieuwe eigenaar van een kavel verwittigen dat hem alle door de algemene vergadering genomen beslissingen door de vorige eigenaar dienen medegedeeld en dat hij gehouden is deze beslissingen na te leven;

l)- het personeel aanstellen of ontslaan en kleine aankopen doen.

Artikel 61 : MACHTEN VAN DE BEHEERDER.

De beheerder, die binnen de perken van zijn zending handelt verbindt geldig de mede-eigenaars van het gebouw, zelfs de afwezigen en deze die zich verzetten tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 62 : VOORZITTER.

De algemene vergadering in pleno kan bijzondere machten verlenen aan de voorzitter van de vergadering. Buiten de bijzondere machten, heeft de voorzitter tot taak, het jaarlijks nazicht van de rekeningen. Ook bespreekt hij en beslist hij, samen met de beheerder, nopens de belangrijke vraagstukken, welke deze laatste hem voorlegt, onder andere de uitvoering van noodzakelijke maar niet dringende werken.

De voorzitter gaat tevens het goed onderhoud van het gebouw en de goede werking der diensten na. Hij verwittigt de beheerder van onregelmatigheden in verband hiermede, zodat deze laatste kan optreden.

De voorzitter roept de algemene vergadering bijeen, in geval van overlijden, afwezigheid, ontslag of ontstentenis van de beheerder.

Sectie III : Dienstpersoneel.

Artikel 63 : TOEZICHT.

Het is het dienstpersoneel niet toegelaten werken voor eigen rekening van de eigenaars uit te voeren, tijdens het door de algemene vergadering bepaald tijdschema.

De taken van het dienstpersoneel worden bepaald in een speciaal reglement, zonder zakenrechtelijk karakter.

HOOFDSTUK VIII.

DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 64 : ZAKENRECHTELIJK STATUUT EN REGLEMENTEN VAN VERBINTENISRECHTELIJKE AARD.

§ 1 - Al de beschikkingen van huidig reglement moeten be-

schouwd worden als zijnde van zakenrechtelijk statuut. Zij verplichten al de eigenaars van onverdeelde aandelen in voorschreven onroerend goed, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden, te welken titel ook; zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der hypotheken.

In geval van vervreemding, zowel te kostelozen als te bezwarenden titel, zal de akte, ofwel al de voorgaande bedingen moeten bevatten, ofwel de verklaring inhouden dat de nieuwe eigenaar van een zakelijk recht op een gedeelte van het eigendom alle lasten, bedingen en voorwaarden van de basisakte met aangehechte stukken evenals de verslagschriften van de algemene vergaderingen kent en ervan kopie ontvangen heeft en dat hij, door het enkel feit van de ondertekening der akte van vervreemding, in de plaats gesteld is in al de rechten en verplichtingen die uit zelfde dokumenten spruiten.

Huidig reglement kan slechts gewijzigd worden met de meerderheid en in de voorwaarden die volgens het geval werden bepaald. De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der hypotheken.

§ 2 - Huidig reglement kan aangevuld worden door partikuliere reglementen, voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, die niet van zakenrechtelijk statuut zijn en waarvan de overschrijving op het kantoor der hypotheken niet vereist is. Het eerbiedigen van deze reglementen, voorschriften en beslissingen moet in al de akten van overdracht aan personen, die eigenaar worden van een kavel, evenals in al de huurcelen afgesloten met de huurders, opgelegd worden.

§ 3 - Het huidig reglement van mede-eigendom, de partikuliere reglementen, hun wijzigingen, de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, evenals de plannen die aan deze gehecht zijn, vormen tezamen de basisakte van het gebouw. Zij moeten de éne in funktie van de andere geïnterpreteerd worden.

Artikel 65 : DE GEMEENHEID DER ZIJ- EN ACHTERMUREN.

De naamloze vennootschap Foorplein behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor op de prijs van de eventuele afstand van de gemeenheid der zij- en achtermuren, indien deze gemeenheid door een aanpalende eigenaar dient te worden overgenomen.

Zij alleen heeft het recht tot de opmeting en de schatting van de geheelheid of een deel van deze muren over te gaan, er de prijs voor de afstand van te ontvangen en er kwijting over te geven.

Het huidig voorbehoud kan niet tot gevolg hebben voor de naamloze vennootschap Foorplein een welkdanige verantwoordelijkheid met zich te brengen, noch de verplichting een deel in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling of heropbouw van deze muren te dragen.

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

Artikel 66 : KOSTEN.

De kosten van huidige basisakte zijn ten laste van de kopers.

Artikel 67 : WOONSTKEUZE.

Door elke mede-eigenaar wordt, uit volle recht, keuze van woonst gedaan in het gebouw, tenzij hij aan de beheerder een andere woonstkeuze in het gerechtelijk arrondissement van de ligging van het goed heeft betekend.

TABEL DER EENHEDEN.

1.- HET WOONKOMPLEKS.

-Gelijkvloers.

--De winkel - of bureelruimten die, in toepassing van artikel 10 van onderhavig reglement, later kunnen gesplitst worden in één of meer afzonderlijke winkels, burelen of zelfs appartementen

879

- Eerste bovenverdieping.

-- Appartement :	- 1/A	65
	- 1/B	57
	- 1/C	57
	- 1/D	57
	- 1/E	57
	- 1/F	57
	- 1/G	57
	- 1/H	57
	- 1/I	57
	- 1/K	<u>65</u>

586

- Tweede bovenverdieping.

-- Appartement :	- 2/A	65
	- 2/B	57
	- 2/C	57
	- 2/D	57
	- 2/E	57
	- 2/F	57
	- 2/G	57
	- 2/H	57
	- 2/I	57
	- 2/K	<u>65</u>

586

- Derde bovenverdieping.

-- Appartement :	- 3/A	65
	- 3/B	57
	- 3/C	57
	- 3/D	57
	- 3/E	57
	- 3/F	57
	- 3/G	57
	- 3/H	57
	- 3/I	57
	- 3/K	<u>65</u>

586

- Vierde bovenverdieping.

-- Appartement :	- 4/A	65
	- 4/B	57
	- 4/C	57
	- 4/D	57
	- 4/E	57
	- 4/F	57
	- 4/G	57
	- 4/H	57
	- 4/I	57
	- 4/K	<u>65</u>

586

- Vijfde bovenverdieping.

-- Appartement :	- 5/A	65
	- 5/B	57
	- 5/C	57
	- 5/D	57
	- 5/E	57
	- 5/F	57
	- 5/G	57
	- 5/H	57
	- 5/I	57
	- 5/K	<u>65</u>

586

- Zesde bovenverdieping.

-- Appartement :	- 6/A	65
	- 6/B	57
	- 6/C	57
	- 6/D	57
	- 6/E	57
	- 6/F	57
	- 6/G	57
	- 6/H	57
	- 6/I	57
	- 6/K	<u>65</u>

586

- Zevende bovenverdieping.

-- Appartement :	- 7/A	65
	- 7/B	57
	- 7/C	57
	- 7/D	57
	- 7/E	57
	- 7/F	57
	- 7/G	57
	- 7/H	57
	- 7/I	57
	- 7/K	<u>65</u>

586

- Achtste bovenverdieping.

-- Appartement :	- 8/A	65
	- 8/B	57
	- 8/C	57
	- 8/D	57
	- 8/E	57
	- 8/F	57
	- 8/G	57
	- 8/H	57
	- 8/I	57
	- 8/K	<u>65</u>

586

- Negende bovenverdieping.

-- Appartement :	- 9/A	65
	- 9/B	57
	- 9/C	57
	- 9/D	57
	- 9/E	57
	- 9/F	57
	- 9/G	57
	- 9/H	57
	- 9/I	57
	- 9/K	<u>65</u>

586

- Tiende bovenverdieping.

-- Appartement :	- 10/A	65
	- 10/B	57
	- 10/C	57
	- 10/D	57
	- 10/E	57
	- 10/F	57
	- 10/G	57
	- 10/H	57
	- 10/I	57
	- 10/K	<u>65</u>

586

- Elfde bovenverdieping.

-- Appartement :	- 11/A	65
	- 11/B	57
	- 11/C	57
	- 11/D	57
	- 11/E	57
	- 11/F	57
	- 11/G	57
	- 11/H	57
	- 11/I	57
	- 11/K	<u>65</u>

586

- Twaalfde bovenverdieping.

-- Appartement :	- 12/A	65
	- 12/B	57
	- 12/C	57
	- 12/D	57
	- 12/E	57
	- 12/F	57
	- 12/G	57
	- 12/H	57
	- 12/I	57
	- 12/K	<u>65</u>

586

- Dertiende bovenverdieping.

-- Appartement :	- 13/A	65
	- 13/B	57
	- 13/C	57
	- 13/D	57
	- 13/E	57
	- 13/F	57
	- 13/G	57
	- 13/H	57
	- 13/I	57
	- 13/K	<u>65</u>

586

- Dakverdieping.

-- Appartement :	- 14/A	71
	- 14/B	42
	- 14/C	42
	- 14/D	42
	- 14/E	<u>42</u>

239

- Kelderverdieping

-- Kelder :	- K/ 1	2
	- K/ 2	1
	- K/ 3	1
	- K/ 4	1
	- K/ 5	1
	- K/ 6	1
	- K/ 7	1
	- K/ 8	1
	- K/ 9	1
	- K/ 10	1
	- K/ 11	1
	- K/ 12	1
	- K/ 13	1
	- K/ 14	1
	- K/ 15	1
	- K/ 16	1
	- K/ 17	1
	- K/ 18	1
	- K/ 19	1
	- K/ 20	1
	- K/ 21	1
	- K/ 22	1
	- K/ 23	1
	- K/ 24	1
	- K/ 25	1
	- K/ 26	1
	- K/ 27	1
	- K/ 28	1
	- K/ 29	1
	- K/ 30	1
	- K/ 31	1
	- K/ 32	1
	- K/ 33	1
	- K/ 34	1
	- K/ 35	1
	- K/ 36	1
	- K/ 37	1
	- K/ 38	1
	- K/ 39	1
	- K/ 40	1
	- K/ 41	1
	- K/ 42	1
	- K/ 43	1
	- K/ 44	1
	- K/ 45	1
	- K/ 46	1
	- K/ 47	1

- K/ 48	1
- K/ 49	1
- K/ 50	1
- K/ 51	1
- K/ 52	1
- K/ 53	1
- K/ 54	1
- K/ 55	1
- K/ 56	1
- K/ 57	1
- K/ 58	1
- K/ 59	1
- K/ 60	1
- K/ 61	1
- K/ 62	1
- K/ 63	1
- K/ 64	1
- K/ 65	1
- K/ 66	1
- K/ 67	1
- K/ 68	1
- K/ 69	1
- K/ 70	1
- K/ 71	1
- K/ 72	1
- K/ 73	1
- K/ 74	1
- K/ 75	1
- K/ 76	1
- K/ 77	1
- K/ 78	1
- K/ 79	1
- K/ 80	1
- K/ 81	1
- K/ 82	1
- K/ 83	1
- K/ 84	1
- K/ 85	1
- K/ 86	1
- K/ 87	1
- K/ 88	1
- K/ 89	1
- K/ 90	1
- K/ 91	1
- K/ 92	1
- K/ 93	1
- K/ 94	1
- K/ 95	1

- K/ 96	1
- K/ 97	1
- K/ 98	1
- K/ 99	1
- K/100	1
- K/101	1
- K/102	1
- K/103	1
- K/104	1
- K/105	1
- K/106	1
- K/107	1
- K/108	1
- K/109	1
- K/110	1
- K/111	1
- K/112	1
- K/113	1
- K/114	1
- K/115	1
- K/116	1
- K/117	1
- K/118	1
- K/119	1
- K/120	1
- K/121	1
- K/122	1
- K/123	1
- K/124	1
- K/125	1
- K/126	1
- K/127	1
- K/128	1
- K/129	1
- K/130	1
- K/131	1
- K/132	1
- K/133	1
- K/134	1
- K/135	1

TOTAAL WOONKOMPLEKS

136
=====
8.872

2/- HET GARAGEKOMPLEKS IN DE ONDERBOUW.

- Verdieping - 1 (één).

-- Autobergplaats : - G/ 1	7
- G/ 2	8
- G/ 3	8
- G/ 4	7
- G/ 5	7
- G/ 6	8
- G/ 7	8
- G/ 8	8
- G/ 9	10
- G/ 10	8
- G/ 11	8
- G/ 12	8
- G/ 13	8
- G/ 14	8
- G/ 15	8
- G/ 16	8
- G/ 17	8
- G/ 18	8
- G/ 19	8
- G/ 20	8
- G/ 21	8
- G/ 22	8
- G/ 23	8
- G/ 24	8
- G/ 25	8
- G/ 26	8
- G/ 27	8
- G/ 28	8
- G/ 29	8
- G/ 30	8
- G/ 31	8
- G/ 32	8

--Autostaanplaats: - ST/1	6
- ST/ 2	6
- ST/ 3	6
- ST/ 4	6
- ST/ 5	6
- ST/ 6	6
- ST/ 7	6
- ST/ 8	6
- ST/ 9	6
- ST/10	6
- ST/11	6
- ST/12	6
- ST/13	6

- ST/14	6
- ST/15	6
- ST/16	6
- ST/17	6
- ST/18	6
- ST/19	6
- ST/20	6
- ST/21	6
- ST/22	6
- ST/23	6
- ST/24	6
- ST/25	6
- ST/26	6
- ST/27	6
- ST/28	6
- ST/29	6
- ST/30	6
- ST/31	6
- ST/32	6
- ST/33	6
- ST/34	6
- ST/35	6
- ST/36	6
- ST/37	6
- ST/38	6
- ST/39	6
- ST/40	6
- ST/41	6
- <u>Verdieping - 2</u> (twee).	
-- Autobergplaats:- G/33	8
- G/ 34	8
- G/ 35	8
- G/ 36	8
- G/ 37	8
- G/ 38	8
- G/ 39	8
- G/ 40	8
- G/ 41	8
- G/ 42	8
- G/ 43	8
- G/ 44	8
- G/ 45	8
- G/ 46	8
- G/ 47	8
- G/ 48	8
- G/ 49	8
- G/ 50	8

- G/ 51	8	
- G/ 52	8	
- G/ 53	8	
- G/ 54	8	
--Autostaanplaats:- ST/42	6	
- ST/43	6	
- ST/44	6	
- ST/45	6	
- ST/46	6	
- ST/47	6	
- ST/48	6	
- ST/49	6	
- ST/50	6	
- ST/51	6	
- ST/52	6	
- ST/53	6	
- ST/54	6	
- ST/55	6	
- ST/56	6	
- ST/57	6	
- ST/58	6	
- ST/59	6	
- ST/60	6	
- ST/61	6	
- ST/62	6	
- ST/63	6	
- ST/64	6	
- ST/65	6	
- ST/66	6	
- ST/67	6	
- ST/68	6	
- ST/69	6	
- ST/70	6	
- ST/71	6	
- ST/72	6	
- ST/73	6	
- ST/74	6	
- ST/75	6	
- ST/76	6	
- ST/77	6	
- ST/78	6	
- ST/79	6	
- ST/80	6	
- ST/81	6	
- ST/82	6	
		422

3.- BOVENGRONDSE PARKING.

-- Autostaanplaats:- P/1	5	
- P/ 2	5	
- P/ 3	5	
- P/ 4	5	
- P/ 5	5	
- P/ 6	5	
- P/ 7	5	
- P/ 8	5	
- P/ 9	5	
- P/ 10	5	
- P/ 11	5	
- P/ 12	5	
- P/ 13	5	
- P/ 14	5	
- P/ 15	5	
- P/ 16	5	
- P/ 17	5	
- P/ 18	5	
- P/ 19	5	
- P/ 20	5	
- P/ 21	5	
- P/ 22	5	
- P/ 23	5	
- P/ 24	5	
- P/ 25	5	
- P/ 26	5	
- P/ 27	5	
- P/ 28	5	
- P/ 29	5	
- P/ 30	5	
- P/ 31	5	
- P/ 32	5	
- P/ 33	5	
- P/ 34	5	
- P/ 35	5	
- P/ 36	5	
- P/ 37	5	
- P/ 38	5	
- P/ 39	5	
- P/ 40	5	
- P/ 41	5	
		205
ALGEMEEN TOTAAL		10.000
=====		=====

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd éénenvijftig bladen, twee verzendingen te Antwerpen, 2e kantoor, de dertien december 1976. Boek 8 blad 65 vak 11. Ontvangen : tweehonderd vijftwintig frank (225,-).

De Ontvanger (getekend) G. Van Herck.

VOOR AFSCHRIFT

De Notaris