

Jean-François POELMAN

Notaire - Notaris

Successesseur de
Opvolger van

Joseph VERBIST

Notaire Honoraire
Ere Notaris



Golden Vloer

AVENUE EMILE MAXLAAN, 165
1030 BRUXELLES - BRUSSEL (Schaerbeek- Schaarbeek)

(entre le square Plasky et le Boulevard Reyers- Face à la RTBF)
(Tussen Plaskysquare en Reyerslaan - Tegenover VRT)

Tel : 02/734.50.85

Fax : 02/734.53.39

BASISAKTE

Naamsestraat, 36-46
1000 Brussel

Jean-François POELMAN, Notaris
Burgelijke Vennootschap onder vorm van een bvba
Rpr Brussel 471.946.768
Emile Maxlaan, 165, 1030 Brussel

BASISAKTE - Reglement van medeëigendom.
Reglement van orde.

R.16.031
Bijlagen : Volmacht

Vereniging van medeëigenaars
"RESIDENTIE Naamsestraat 36-46"
met zetel te 1000 Brussel, Naamsestraat,36-46

Het jaar tweeduizend vijf.

Op vier februari.

Te Schaarbeek,

Voor ons, Meester Jean-François Poelman, Notaris met standplaats te Schaarbeek.

Is verschenen

De besloten vennootschap naar Nederlands recht DINGRIS B.V., met maatschappelijke zetel te Nederland, 1071 PJ Amsterdam, De Lairessestraat, 90, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 33255489.

Vennootschap opgericht ingevolge akte verleden voor Notaris Jan Cornelis DEWAELE, te Bloemendaal (Nederland) op drieëntwintig november negentienhonderd zevenentachtig.

Hier vertegenwoordigd conform haar statuten door haar directeur de Heer van MIDDELKOOP Johannes Simon Cornelis, wonende te 2281 HA Rijswijk ZH, Koninginnelaan, 17,

dewelke is hier vertegenwoordigd door de Heer Jacques de LANGE, te Sint-Lambrechts-Woluwe, Marie Josélaan, 22, ingevolge volmacht ontvangen voor ondergetekende Notaris Poelman, op eenentwintig januari tweeduizend vijf, waarvan een uitgifte hieraangehecht zal blijven.

hierna genoemd "*De Verschijner*".

Voorafgaande uiteenzetting.

De verschijner heeft ons voorafgaandelijk uiteengezet wat volgt :

1) Hij is eigenaar van een eigendom te Brussel, Naamsestraat, 36-46, hierna nader omschreven.

2) De verschijner wenst dat eigendom hetzij in zijn totaliteit, hetzij gedeeltelijk, te verkopen in juridisch onderscheiden kavels.

4) Huidige akte legt de statuten van het goed vast, dat valt onder het regime van de medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid. Deze akte omvat de basisakte, bestaande uit de beschrijving van het onroerend goed geheel, de privatieve en de gemeenschappelijke delen alsmede de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen verbonden aan ieder privaatief

deel, en het reglement van medeëigendom.

Na deze uiteenzetting, heeft de verschijner ons verzocht de basisakte en het reglement van medeëigendom die de statuten van het gebouw vormen, alsmede het reglement van inwendige orde in een authentieke akte op te nemen.

TITEL I - BASISAKTE

I Beschrijving van het goed.

STAD BRUSSEL VIERDE AFDELING

Een handels- en woonsteigendom aan de Naamsestraat, 36-46 gekadastraerd sekte B nummer 325/C voor vijf aren drieënzeventig centiaeren.

Basis kadastraal inkomen : achtendertigduizend achthonderd negenentachtig euro (38.889).

Dertigjarige oorsprong van eigendom.

Dingris BV is eigenares van het goed om het aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap N.E.A. RENTALS, te Brussel, bij akte verleden voor notaris André Philips te Koekelberg, op zes november tweeduizend en één, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op vier december daarna onder referentie 48-T-04/12/2001-07905.

N.E.A. RENTALS had het goed aangekocht van de naamloze vennootschap LA TOISON D'OR, te Brussel, krachtens akte verleden voor notarissen Maselis te Schaarbeek en Lagae, te Brussel, op drie november negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel, op vier november daarna, boek 8457 nummer 5.

Gezegde vennootschap LA TOISON D'OR had het goed gekocht van de bvba S.D.C.I. te Anderlecht, bij akte verleden voor notaris Rik Vandekerckhove te Antwerpen, op vijftwintig april negentienhonderd negentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op elf mei daarna, boek 6946 nummer 4.

Deze vennootschap was er eigenares van om het aangekocht te hebben van de Heer Adolphe Charles Armand Blaton, en zijn echtgenote Mevrouw Micheline Simone Paul Massart, te Brussel, bij akte verleden voor notaris Bellefontaine-Struyf, te Brussel, op achtentwintig oktober negentienhonderd zeven entachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op negenentwintig oktober daarna, boek 6563 nummer 13.

De echtgenoten Blaton-Massart waren eigenaars van de voormalige huizen Naamsestraat, 36,38,40, 42 en 44 om deze aangekocht te hebben via commandverklaring gedaan door de naamloze vennootschap MAISON SEVERIN FRERES te Brussel, van de naamloze vennootschap ASSICURAZIONI GENERALI – ASSURANCES GENERALES DE TRIESTE, te Trieste, die eigenares was sinds meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden, bij akte verleden voor notaris Verbruggen te Brussel, op negentien december negentienhonderd vijenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op dertig december daarna, boek 5434 nummer 5.

De echtgenoten Blaton-Massart waren eigenaars van het huis Naamsestraat, 46, om het aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap MAISON SEVERIN FRERES, (eigenares sinds meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden) voornoemd, bij akte verleden voor notaris Verbruggen, te Brussel, op twintig december negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel, op tien januari erna, boek 5528 nummer 16.

II Bestemming van het goed.

Het gebouw bestaat uit achttien appartementen en drie winkelruimten, een dak, genaamd « Residentie Naamsestraat, 36-46. ».

De verschijner verklaart dit goed te willen onderbrengen onder het regime van de medeïgendom en de gedwongen onverdeeldheid, overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek, en aldus over te gaan tot de juridische splitsing van de eigendom, zodat het goed zal verdeeld zijn : - enerzijds, in privaatieve delen, genaamd "winkelruimte", "appartement" of "kelder" en die de uitsluitende eigendom zullen zijn van ieder eigenaar ;
- anderzijds, de gemeenschappelijke delen die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom zullen zijn van het geheel de medeïgenaars. Zij zullen ingedeeld worden in duizend driehonderd zesentachtig/duizend driehonderd zesentachtigsten(1386/1386) en ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht zijn aan de privaatieve delen.

Als gevolg van deze verklaring, worden private kavels tot stand gebracht, vormende juridisch onderscheiden goederen, vatbaar om het voorwerp te worden van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of wegens overlijden en van alle andere overeenkomsten.

Ieder van deze kavels omvat een deel in privaatieve en uitsluitende eigendom bestaande uit het appartement zelf of de winkelruimte, de kelder, evenals een aandeel in de gemeenschappelijke delen onder de vorm van medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid.

Bijgevolg, zal een juridische entiteit gevormd worden omvattende in hoofde van zijn eigenaar, als een ondeelbaar geheel de privaatieve kavel (winkelruimte, appartement, kelder) met als onafscheidbare bijhorigheid het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Zij die privaatieve loten verwerven, hetzij voor henzelf, hetzij voor de overnemers, rechthebbenden of rechttopvolgers om gelijk welke titel, zullen zich moeten gedragen naar en alle punten moeten eerbiedigen, van de huidige basisakte en reglement van medeïgendom die de statuten van het goed vormen, alsook in voorkomend geval, het reglement van orde en alle beslissingen van de algemene vergadering overeenkomstig artikel 577-10 van het Burgerlijk Wetboek.

Alle akten van overdracht van eigendom of genot, daarin begrepen de huurovereenkomsten, moeten uitdrukkelijk het

bestaan vermelden van de statuten van het goed en hun bijlagen en de naleving ervan opleggen aan de nieuwe eigenaars, gebruikers, rechthebbenden of rechtsopvolgers.

III Bijlagen aan de statuten.

De verschijner heeft ons volgende documenten overhandigd om deze aan huidige akte te hechten : de verschillende plannen

Aan deze statuten zullen eventueel later toegevoegd worden, de aanvullende of wijzigende akten van de statuten, van het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering.

IV Conventionele erfdiensbaarheden of door bestemming des huisvaders.

Algemeenheden

De verkoop van de verschillende privatieve kavels aan verschillende eigenaars zal erfdiensbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdiensbaarheden hebben hun uitwerking van zodra het heersend erf of het lijdend erf, ieder aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of in de bestemming des huisvaders, behandeld in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Het is namelijk zo met

- de zichten en lichtopeningen van een kavel op de andere
- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen-en afvalwaters - gas - electriciteit – telefoon-climatisatie) dienstig voor één of andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of boven deze laatste.
- en in het algemeen met alle erfdiensbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen privatieve gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan, naarmate de opbouw of nog naar gelang het plaatsgebruik.

Erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden vervat in de vorige eigendomstitels.

De verschijner verklaart dat zijn titel van eigendom geen enkele bijzondere voorwaarde omvat.

V Beschrijving van het goed.

1 Algemeenheden

Dit goed omvat

- a) een zone bestemd voor het handel,
- b) een zone bestemd voor de woning,

2. Vaststelling van de privatieve delen en verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen

De aandelen van de gemeenschappelijke delen verbonden aan ieder privaat deel worden als volgt verdeeld :

In de kelderverdieping :

Achttien kelders die aan de appartementen zullen verbonden zijn, genummerd van 1 tot 18, plus de kelders van de winkels die genummerd van W1 tot W3 zullen worden.

De kelders zijn zonder aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Op het gelijkvloers

Drie winkelruimten genaamd W1, W2 en W3

A. De winkelruimte nummer 1 genaamd W1 aan de linker kant van het gebouw omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de winkelruimte zelf met de verschillende plaatsen, wc, reserve en in de kelderverdieping de kelder W1 (voorheen nummer 3)

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

zeventig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (70/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

B. De winkelruimte nummer 2 genaamd W2 aan de linker kant van de ingang van de appartementen omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de winkelruimte zelf met de verschillende plaatsen, mezzanine, en in de kelderverdieping de kelder W2 (voorheen nummer 5)

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

zestig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (60/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

C. De winkelruimte nummer 3 genaamd W3 aan de rechter kant van het gebouw omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de winkelruimte zelf met de verschillende plaatsen, wc, reserve, mezzanine en in de kelderverdieping de kelders W3 (voorheen 21 en 22).

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

tweehonderd zesenvijftig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (256/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Op de eerste verdieping :

A. Het *appartement* genaamd A1, gelegen aan de linker kant van het gebouw en omvattend : a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Het appartement zelf met living, keuken, twee slaapkamers, badkamer en wc en in de kelderverdieping de kelder A1.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

vierenenzestig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (64/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

B. Het duplex *appartement* genaamd A2, gelegen aan de achterkant van het gebouw en omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

het appartement zelf met op de eerste verdieping : keuken, slaapkamer 1, living, wc en trap naar de tweede verdieping met living, twee slaapkamer met badkamer en wc, en in de kelderverdieping de kelder A2.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

vijfenzestig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (65/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Op de tweede verdieping :

A. Het *appartement* genaamd A3, gelegen aan de voorkant van het gebouw en omvattend :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Het appartement zelf met living, keuken, een slaapkamer, badkamer en wc en in de kelderverdieping de kelder A3.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

eenenveertig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (41/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

B. Het *appartement* genaamd A4, gelegen aan de linkerkant van het gebouw en omvattend:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

het appartement zelf met living, keuken, een slaapkamer, badkamer en wc, en in de kelderverdieping de kelder A4.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

vierenveertig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (44/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

C. Het *appartement* genaamd A5, gelegen aan de rechterkant van het gebouw en omvattend:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

het appartement zelf met living, keuken, slaapkamer 1, badkamer 1, wc, slaapkamer 2 met badkamer, en in de kelderverdieping de kelder A5.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

vierenvijftig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (54/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

D. Het *appartement* genaamd A6, gelegen in het midden van het gebouw en omvattend:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

het appartement zelf met living, keuken, een slaapkamer, badkamer en wc, en in de kelderverdieping de kelder A6.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

zevenenveertig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (47/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

E. Het *appartement* genaamd A7, gelegen aan de voorkant van het gebouw en omvattend:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

het appartement zelf met living, keuken, een slaapkamer, badkamer en wc, en in de kelderverdieping de kelder A7.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

drieënvijftig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (53/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Op de derde verdieping :

A. Het *appartement* genaamd A8, gelegen aan de voorkant van het gebouw en omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Het appartement zelf met living, keuken, een slaapkamer, badkamer en wc en in de kelderverdieping de kelder A8.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

eenenveertig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (41/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

B. Het *appartement* genaamd A9, gelegen aan de linkerkant van het gebouw en omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

het appartement zelf met living, keuken, een slaapkamer, badkamer en wc, en in de kelderverdieping de kelder A9.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

vierenveertig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (44/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

C. Het *appartement* genaamd A10, gelegen aan de achterkant van het gebouw en omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

het appartement zelf met living, keuken, een slaapkamer, badkamer, wc, en in de kelderverdieping de kelder A10.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

zevenendertig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (37/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

D. Het *appartement* genaamd A11, gelegen aan de rechter kant van het gebouw en omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

het appartement zelf met living, keuken, slaapkamer 1, badkamer 1, wc, slaapkamer 2 met badkamer, en in de kelderverdieping de kelder A11.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

vierenvijftig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (54/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

E. Het *appartement* genaamd A12, gelegen aan de voorkant van het gebouw en omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

het appartement zelf met living, keuken, een slaapkamer, badkamer en wc, en in de kelderverdieping de kelder A12.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

zevenenveertig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (47/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

F. Het *appartement* genaamd A13, gelegen aan de voorkant van het gebouw en omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

het appartement zelf met living, keuken, een slaapkamer, badkamer en wc, en in de kelderverdieping de kelder A13.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :
drieënvijftig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (53/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Op de vierde verdieping :

A.Het *appartement* genaamd A14, gelegen aan de voorkant van het gebouw en omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Het appartement zelf met living, keuken, een slaapkamer, badkamer en wc, mezzanine, en in de kelderverdieping de kelder A14.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :
vijfenveertig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (45/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

B.Het *appartement* genaamd A15, gelegen aan de linkerkant van het gebouw en omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

het appartement zelf met living, keuken, een slaapkamer, badkamer en wc, en in de kelderverdieping de kelder A15.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :
drieënveertig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (43/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

C.Het penthouse *appartement* genaamd A16, gelegen in het midden en aan de achterkant van het gebouw en omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

het penthouse appartement zelf met op de vierde verdieping living, keuken, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 met badkamer, trap naar de vijfde verdieping met zwembad en terras , en in de kelderverdieping de kelder A16.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderd drieëndertig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (133/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

D.Het *appartement* genaamd A17, gelegen aan de rechter kant van het gebouw en omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

het appartement zelf met living, keuken, slaapkamer 1, badkamer 1, wc, slaapkamer 2 met badkamer, trap en bovenaan een grote plaats en in de kelderverdieping de kelder A17.

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :
tweëntachtig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (82/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

E.Het *appartement* genaamd A18, gelegen aan de voorkant van het gebouw en omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

het appartement zelf met op de vierde verdieping living met keuken, wc, trap naar de vijfde verdieping met twee slaapkamers en twee badkamers en wc en in de kelderverdieping de kelder A18.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid :

drieënvijftig onverdeeld duizend driehonderd zesentachtigsten (53/1386) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

TITEL II REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Hoofdstuk I Algemene uiteenzetting.

Artikel 1. Bepaling en draagwijdte.

De bepalingen worden vastgelegd die toepasselijk zijn op het gebouw die de rechten en de plichten van iedere medeëigenaar met betrekking tot de privatieve en de gemeenschappelijke delen omschrijven, de criteria en berekeningswijze van de verdeling der lasten, de regels met betrekking tot de wijze waarop een syndicus wordt benoemd, de omvang van zijn bevoegdheden en de duur van zijn mandaat alsook in het algemeen, alles wat het behoud, het onderhoud en de eventuele heropbouw van het gebouw aangaat.

Deze bepalingen en de verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd aan alle eigenaars of titularissen van zakelijke en persoonlijke, tegenwoordige of toekomstige rechten .

Artikel 2. Bepaling van het reglement van orde.

Er wordt daarenboven, geldend tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welken titel ook, een reglement van orde vastgelegd, met betrekking tot het genot van het gebouw en de details van de samenleving erin, hetwelk gewijzigd kan worden onder de erin vervatte voorwaarden.

Artikel 3. Statuten van het gebouw.

De basisakte en het reglement van medeëigendom vormen samen de statuten van het gebouw; deze verplichten alle huidige of toekomstige titularissen van rechten in de medeëigendom evenals hun rechthebbenden en rechtsopvolgers ten welke titel ook, onverminderd de rechtsvorderingen voorzien bij artikel 577-9 van het Burgerlijk Wetboek.

Hoofdstuk II Statuut van het gebouw

Artikel 4. Verdeling van het gebouw in privatieve en gemeenschappelijke delen

De privatieve delen worden genoemd "winkelruimte" "appartement", "kelder", of in het algemeen "privatieve kavel".

Artikel 5. Berekening van het aandeel van medeëigendom

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend driehonderd zesentachtig/duizend driehonderd zesentachtigsten, verdeeld onder diverse privatieve kavels in verhouding tot hun respectievelijke intrinsieke waarde.

Deze intrinsieke waarde is onafhankelijk van de verkoopprijs van de kavels.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat, welke ook de latere variaties wezen van de respectievelijke waarde van de kavels, in het bijzonder ten gevolge van wijzigingen of veranderingen die zouden aangebracht worden in gelijk welk gedeelte van een

gebouw, of ten gevolge van alle andere omstandigheden, de aanwijzende verdeling van de onverdeelde delen zoals gevestigd in de basisakte slechts gewijzigd kan worden bij beslissing van de algemene vergadering van de medeëigenaars genomen bij éénparigheid van stemmen van alle medeëigenaars.

Artikel 6. Gemeenschappelijke delen.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in gedeelten toegekend aan privatieve kavels.

De gemeenschappelijke delen zullen nooit, gezien hun ondeelbaarheid en bestemming, het voorwerp mogen uitmaken van een verdeling of van een veiling, nochtans onder voorbehoud van totale vernietiging van het gebouw zoals uiteengezet onder het hoofdstuk nopens de "Verzekeringen".

De gemeenschappelijke delen van het gebouw worden hierna beschreven.

Worden geacht gemeenschappelijk te zijn, de gedeelten van het gebouw of van de grond bestemd voor het gebruik van alle medeëigenaars of van sommigen van hen.

1. De grond

Het perceel in zijn geheel, bebouwd of niet bebouwd, wordt, behoudens anders overeengekomen, gemeenschappelijk geacht.

2. Dragende muren.

Men noemt een dragende muur deze die zijn steun heeft in de grond, zodanig, mocht hij worden afgebroken, het gebouw niet meer zou samenhangen.

3. Binnenmuren die de privatieve gedeelten afscheiden.

Een muur die twee kavels afscheidt en die geen zware muur is, is zuiver privaat aan de kavels die de muur afscheidt omdat hij enkel dienstig is voor de twee privatieve kavels die hij scheidt.

4. Buitenmuren die privatieve lokalen van gemeenschappelijke lokalen afscheiden.

De muur die een appartement afscheidt van de gemeenschappelijke lokalen van het gebouw, moet worden aanzien als privaat.

5. Binnenmuren van een privatieve kavel.

De muren die de diverse lokalen van een privatieve kavel scheiden, zijn privaat voor zover zij niet tot steun dienen van het gebouw.

6. Muren (bekleding en bepleistering).

De bekledingen en bepleisteringen van de gemeenschappelijke muren zijn binnen de privatieve lokalen privaat, aan de buitenkant zijn deze gemeenschappelijk.

7. Plafonds en bevloering - Bekledingen en pleisterlagen

De bekledingen en de pleisterlagen van de gemeenschappelijke plafonds, alsook van de gemeenschappelijke vloerplaten, parketten en betegelingen zijn gemeenschappelijke gedeelten, in de mate dat zij geen privatieve kavel betreffen.

8. Schouwen.

De schouwvoeten, kanalen en schouwkoppen zijn privaat aan de loten die er gebruik van hebben. Het karakter van privaat

10

voorzien zijn van doeltreffende "anti-geluid" zolen, te verslepen, de kranen op een niet aangepaste wijze te behandelen, de deuren te slaan, de luiken op een onachtzame wijze te hanteren.

Deze clausule is van strikte toepassing.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve ruimten, enige wijziging te brengen aan de gemeenschappelijke gedeelten, zonder het akkoord van de algemene vergadering van de medeëigenaars, beslissend op de wijze met betrekking tot de "verbouwingen".

Artikel 8. De grenzen van het genot van de privatieve gedeelten.

Harmonisch geheel.

Niets, wat de stijl en het harmonisch geheel van het gebouw betreft, zelfs indien het zaken betreft die ten privatieve titel van privatieve kavels afhangen, mag worden gewijzigd, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en, voorzover het de architectuur van de gevels aan de straat betreft, met het akkoord van een architect door de algemene vergadering van de medeëigenaars of bij hoogdringendheid van de syndicus aangesteld.

Verhuring.

De medeëigenaar kan zijn privatieve eigendom verhuren. Hij is alleen verantwoordelijk voor zijn huurder alsmede voor elke gebeurlijke bewoner; hij alleen heeft in zijn hoedanigheid van medeëigenaar, stemrecht zonder zijn recht te kunnen overdragen aan zijn huurder of bewoner, tenzij deze behoorlijk zouden gemachtigd zijn.

Artikel 9. Verbouwingen.

De verbouwingswerken aan de gemeenschappelijke gedeelten kunnen maar worden uitgevoerd mits de uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering van de medeëigenaars, beslissing nemend met meerderheid van drie/vierden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en onder het toezicht van de architect door dezelfde vergadering aangesteld, met uitzondering van deze werken die door de syndicus worden beslist.

Hoofdstuk III Vereniging van medeëigenaars.

Artikel 10. Benaming-Zetel

Deze vereniging wordt genoemd "Vereniging van medeëigenaars van de residentie Naamsestraat 36-46"Zij heeft haar zetel in het gebouw.

Artikel 11. Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling.

De vereniging van medeëigenaars zal rechtspersoonlijkheid hebben, indien de twee volgende voorwaarden vervuld zijn :

- de overdracht of de toekenning van een kavel die de medeëigendom met zich meebrengt.
- de overschrijving van huidige basisakte op het bevoegde hypotheekkantoor.

Alle medeëigenaars zijn lid van de vereniging.

Ieder van hen beschikt over een aantal stemmen, gelijk aan zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 12. Ontbinding en vereffening.

De vereniging van medeëigenaars is van rechtswege ontbonden van zodra de onverdeeldheid opgehouden heeft.

Zij zal terug van rechtswege bestaan wanneer de onverdeeldheid opnieuw ontstaat.

De afbraak van het gebouw, zelfs de volledige, heeft niet als gevolg de automatische ontbinding van de vereniging.

De algemene vergadering kan de vereniging van medeëigenaars ontbinden. Deze beslissing moet met eenparigheid van stemmen van al de medeëigenaars worden genomen en bij authentieke akte vastgesteld.

Artikel 13. Patrimonium van de vereniging van medeëigenaars.

De vereniging van medeëigenaars kan geen eigenares zijn van roerende zaken tenzij van deze ter vervulling van haar taak.

De vereniging van medeëigenaars kan derhalve eigenares zijn van alle roerende goederen, noodzakelijk voor het goede beheer van de medeëigendom en namelijk : gelden, fondsen gedeponneerd bij de bank, een bureel, tekstverwerkers, onderhoudsmateriaal... met uitsluiting van alle decoratieve of gebruiksvoorwerpen andere dan deze nodig voor het onderhoud, zoals antennes, schilderijen, voorwerpen die de gemeenschappelijke gedeelten versieren ...

Artikel 14. Doel.

De vereniging van medeëigenaars heeft tot doel : het behoud en het bestuur van het gebouw.

Artikel 15. Rechtsvorderingen.

De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiser dan als verweerder. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

Iedere medeëigenaar kan alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel nadat hij er de syndicus bij aangetekend schrijven overgemaakt vooraleer de procedure aan te vatten heeft over ingelicht. De syndicus licht er op zijn beurt de andere medeëigenaars over in.

Artikel 17. Organen van de vereniging van medeëigenaars.

I. Algemene vergadering van de medeëigenaars.

§1 Bevoegdheden.

De algemene vergadering van de medeëigenaars heeft alle machten van beheer en bestuur van de vereniging van medeëigenaars, met uitzondering van deze toegekend door de wet en huidige statuten aan de syndicus en aan iedere medeëigenaar.

Onder dit voorbehoud beslist de algemene vergadering van medeëigenaars soeverein inzake het bestuur van het gebouw voor zover het de algemene belangen betreft. Derhalve beschikt zij over de meest uitgebreide machten, zich schikkend naar huidige

eigendom wordt gegeven aan de schouwvoeten en de gedeelten van de kanalen die zich binnen een privaatieve kavel bevinden en die ze uitsluitend bedienen.

9. Dak.

Het dak is op de eerste plaats een gemeenschappelijk deel. Het omvat het geraamte, de timmer, het ruwe metselwerk en de bekleding. Maken er een wezenlijk deel van : de goten, de kanalisering dienende voor de afvoer van het regenwater.

De ruimte boven het dak van het gebouw, is bestemd voor gemeenschappelijk gebruik.

De toegang tot het dak is verboden tenzij om onderhoudswerken en herstellingen aan het dak uit te voeren.

Er mogen geen voorwerpen opgeslagen worden, behoudens tegenstrijdige beslissing van de algemene vergadering die met meerderheid van drie/vierden van de stemmen van het geheel der eigenaars van het gebouw beslist.

10. Gevels.

De gevel is een dragende muur en derhalve gemeenschappelijk deel.

Met gevels moeten gelijkgesteld worden : de versieringen, de vooruitspringende ornamenten als bijvoorbeeld de kroonlijsten, de dakgoten, de afvoerpijpen van het regenwater, de vensterdorpels en deze van de deuren, met uitzondering vande balken en de terrassen met hun aanhorigheden.

13. Vensters.

De vensters en vensterdeuren met hun ramen zijn privaatieve delen, de ruiten, luiken en rolluiken inbegrepen.

Nochtans moeten de vensters en aanhangsels dezelfde zijn voor gans het gebouw alsmede alle eventuele zonnetenten.

Voor het onderhoud ervan en de verfwerken zie artikel 41.

14. Trappen.

De trappen zijn gemeenschappelijk.

15. Deuren van trappenportalen.

De deuren die van de halls, gemeenschappelijke uitgangen en overlopen, toegang verlenen tot de onderscheidene privaatieve kavels, zijn, wat betreft de binnenzijde privaatief, wat betreft de buitenzijde, gemeenschappelijk.

De verfwerken aan de buitenzijde van deze deuren zijn ten laste van de medeëigendom.

16. Leidingen - Algemene aansluitingen.

De aflopen van regenwater en sterfputten, het rioolnet met sterfputten en bijkomstigheden, de algemene aansluitingen van water, gas, stookolie en electriciteit, alsmede de tellers, met hun bijkomstigheden, de aflopen, de afvoeren en de verluchting van deze zaken, daarin begrepen de toegang tot deze, in één woord : alle kanalisaties van welke aard ook die de medeëigendom aanbelangen zijn gemeenschappelijke gedeelten.

Maken daarop uitzondering, de kanalisaties uitsluitend dienend voor een privaatieve kavel, en dit van de teller af tot binnen

11
12!