



**KANTOOR VAN NOTARIS JOSEPH ROEVENS
BRASSCHAAT**

Basisakte

Residentie " Runcvoorthof "

Fase II

Nieuwdreef

Merksem

Notaris Roevens, Door Verstraetelei 38 - 2130 Brasschaat
Tel. 031/51.62.11 (5 l.)

Bouwbedrijf Emiel Dillen p.v.b.a., Nijlensesteenweg 94 - 2261 Nijlen-Bevel
Tel. 031/81.83.41

Verkoopkantoor Brik van Wingerden, Lambrechtshoekenlaan 230 - 2060 Merksem
Tel. 031/45.64.64 - 45.60.64

23.744

Het jaar negentienhonderd negenenzeventig.

De twintigste februari

Voor ons, Meester Joseph Roevens, notaris te Brasschaat;

Verschenen:

1. De naamloze vennootschap "Antwerpse Verkavelingsonderneming" in het kort "Anveo" gevestigd te Merksem, Maantjessteenweg 57. Opgericht bij akte verleden voor wijlen notaris Joseph Roevens senior te Brasschaat op negen april negentienhonderd vijfenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van één mei daarna onder nummer 10.550. Ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen onder nummer 166.367.

Hier vertegenwoordigd door de heer Gustaaf Plancke, bediende, wonende te Brasschaat.

Handelend ingevolge volmacht verleden voor ons, notaris op drie februari negentienhonderd zevenenzeventig en waarvan een afschrift mede-overgeschreven werd in het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op zestien februari daarna, deel 7197 nummer 5.

2. De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Bouwbedrijf Emiel Dillen" gevestigd te Nijlen-Bevel, Nijlensesteenweg 94. Opgericht bij akte verleden voor notaris Smets te Antwerpen op tien september negentienhonderd negenenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van twintig september daarna onder nummer 2433-2.

Hier vertegenwoordigd door de heer Emile Dillen, aannemer, wonende te Nijlen-Bevel, Nijlensesteenweg 94, handelend in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van de vennootschap overeenkomstig de statuten.

Welke verschijnsters ons verzocht hebben de hiernavolgende basisakte op te stellen en daarom hebben zij de volgende uiteenzetting gedaan: De maatschappij Anveo is eigenares van:

Gemeente Merksem:

Een blok bouwgrond aan de Nieuwdreef, gekadaastreerd wijk C delen van nrs 85/A, 100/P en 107/G, groot volgens meting drieduizend zevenhonderd tweeëntachtig vierkante meter tien vierkante decimeter, palende zuid-west de Nieuwdreef op zesenvijftig meter vijftig centimeter. Dit alles zoals voorschreven eigendom afgebeeld staat als lot B van blok II op een grondplan opgemaakt door de heer Stokmans, beëdigd landmeter te Kapellen-Putte op dertig september negentienhonderd zevenenzeventig, welk plan gehecht is gebleven aan een akte verleden voor ons, notaris op twintig april negentienhonderd achtenzeventig.

Eigendomsaanhaling:

Voorschreven eigendom hoort de naamloze vennootschap Anveo toe om hem onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht van de vereniging zonder winstgevend doel "Klooster der Boodschap" te Merksem, deels krachtens akte verleden voor notaris Van Tricht te Merksem op drieëntwintig oktober negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven in het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op vier november daarna, deel 5363 nummer 5363 nummer 18 en deels ingevolge onderhandse akte van zesentwintig november negentienhonderd vijfenzestig, neergelegd tussen de minuten van gemelde notaris Van Tricht op éénentwintig december daarna, en deels van de heer Frans Romanus Leopold Plancke, in leven handelaar te Kapellen, krachtens akte verleden voor ons, notaris op achtentwintig oktober negentienhonderd éénenzeventig, overgeschreven in voormelde hypotheekkantoor op negentien november daar-

na, deel 5778 nr 11.

Verzaking:

Ingevolge een onderhandse overeenkomst van negen augustus negentienhonderd achtenzeventig, geregistreerd te Antwerpen, tiende kantoor, de achttiende augustus negentienhonderd achtenzeventig, boekdeel 392, blad 50 vak 10, vier bladen, geen verzendingen. Ontvangen tweehonderd vijftwintig frank (225,- frank). De ontvanger (get.) G. Van Haecht heeft de naamloze vennootschap Anveo verklaard te verzaken aan het recht van natrekking dat zij krachtens artikels 546,551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek bezit op gebouwen, beplantingen en werken die op voorschreven grond zullen uitgevoerd worden in voordeel van de voormelde vennootschap Bouwbedrijf Emiel Dillen die aanvaardt en zij heeft verklaard toelating tot bouwen te geven zodat de opgerichte en nog op te richten gebouwen op voorschreven grond in volle eigendom zullen toebehoren aan het "Bouwbedrijf Emiel Dillen".

BASISAKTE:

De maatschappij-verschijnster onder secundo verklaart op voorschreven grond een appartementsgebouw met een ondergrondse garage op te richten waarvoor door de bevoegde overheden bouwtoelating werd verleend op vierentwintig oktober negentienhonderd zevenenzeventig (24/10/1977) en zij verklaart de gebouwen te onderwerpen aan het regiem van de horizontaal gesplitste eigendom en van mede-eigendom, overeenkomstig artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek.

Deze basisakte brengt dus een juridische verdeling van de eigendom tot stand.

De op te richten gebouwen zullen derhalve verdeeld zijn in volgende onderscheiden delen:

- a) in privatieve delen die de uitsluitende eigendom zullen uitmaken van iedere eigenaar;
- b) in gemeenschappelijke delen die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, tussen alle eigenaars van de appartementen, garages of welke andere privatieve delen van ieder gebouw ook.

Deze privatieve en gemeenschappelijke delen zullen onafscheidelijk met elkaar verbonden zijn zodat geen privaat gedeelte zal kunnen vervreemd of bezwaard worden met hypotheek of een ander zakelijk recht zonder de daaraan verbonden aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen.

Hoofdstuk één : Beschrijving van het complex.

Artikel één:

Het appartementsgebouw genaamd "RUNCVOORTHOF II" bestaande uit het hoofdgebouw en een ondergrondse garage, zal gebouwd worden op hoger-beschreven grond.

Artikel twee:

Het appartementsgebouw en de ondergrondse garage zullen opgericht worden overeenkomstig de plannen en het bestek opgemaakt door de heer Van Hekken, architect, wonende te Merksem, ingeschreven in de tabel van de Raad van de Orde der Architecten.

De maatschappij-verschijnster onder secundo heeft ons de hierna opgesomde plannen overhandigd om aan deze basisakte gehecht te blijven:

- 1. plan inplanting.
- 2. plan ondergrondse garage.
- 3. plan gelijkvloers.

4. plan verdiepingen.
5. plan dak.
6. plan dwarse doorsnede.
7. plan langse doorsnede.
8. plan gevels.

Artikel drie:

Hier volgt een korte beschrijving der gemeenschappelijke en privatieve delen welke gedaan wordt op zicht van de hieraangehechte bouwplannen.

Gemeenschappelijke delen:

In deze gebouwen zijn gemeenschappelijk alle elementen en delen die bestemd zijn voor algemeen gebruik of dienstig tot gemeenschappelijk nut van al de mede-eigenaars van het appartementsgebouw of de ondergrondse garage.

Tot deze gemeenschappelijke delen behoren:

de fundering, gevels, zij- en scheidingsmuren, het dak met kroonlijsten, dakgoten, schouwpijpen, verluchtungs pijpen, buizen en leidingen voor afwatering, de betonnen geraamten, sterfputten, riolen, beerputten, water en elektriciteit, alsmede de hoofdmeters en bijhorigheden die met de hoofdleidingen zouden verbonden zijn, de waterpompen, alle lichtpunten en elektriciteitsleidingen die gemeenschappelijke lokalen bedienen, alsmede de daarop betrekking hebbende meters, de afwateringsbuizen van gootstenen, badinrichtingen en toiletten, alle kokers, rook- en luchtkanalen voor zover zij niet ten dienste van één enkel privaatief element zouden voorzien zijn, gemeenschappelijke leidingen voor radio en televisie, de volledige liftinstallatie met alle leidingen, de parlophons aan de inkomdeuren met de nodige leidingen, de vuilniskokers met vuilnisbergruimten in de ondergrondse garage, verder worden volgende lokalen nog als gemeenschappelijke delen aanzien:

a) in de ondergrondse garage: garagepoorten, lokalen voor fietsen, vuilnisbergruimten, lokalen voor de centrale verwarming; de gangen tussen de autostaanplaatsen.

b) gelijkvloers: de inkomdeuren, de portalen, de inkomhals met de trappen, lokalen voor bergen van kindervagens, lokaal voor het opbergen van kuisgerief, alsmede de conciërgewoning, welke bestaat uit inkomhal, keuken, living, badkamer, W.C. en twee slaapkamers. De conciërgewoning is gemerkt als IG.

c) op de verdiepingen: trapzalen met overlopen en trap.

Voorgaande opsomming is bijgevolg niet limitatief, maar exemplatief.

Privatieve delen:

Deze behelsen voor elk der hierna beschreven appartementen afzonderlijk telkens de inkomdeur of inkomdeuren van het appartement, alle andere deuren van het appartement, de plafonds, de vloeren uit welk materiaal ook vervaardigd, de vensters, terrassen aan de gevels, de ruiten, de eventuele rolluiken en/of zonnetenten, de individuele meter voor verwarming en warm water, de radiatoren en alle aanhorigheden, de brievenbussen en boodschapkasten in de inkomhals, alle binnenleidingen en lichtpunten die uitsluitend dienstig zijn voor het appartement, alle pijpen, kokers, buizen, leidingen en dergelijke, eveneens slechts dienstig voor het appartement, de muren die de kamers van één appartement scheiden van elkaar alsook de binnenoppervlakte van de andere muren, kortom al hetgeen kan aangezien worden als uitsluitend dienstig voor één enkel privaatief element.

Hoofdstuk twee : Beschrijving van de verschillende privatieve lokalen met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel vier:

Hier volgt de beschrijving van de appartementen en autostaanplaatsen met vermelding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

1. Gelijkvloers:

Vier appartementen aangeduid als Ho, Ko, Lo en No van links te beginnen als men met het aangezicht gericht staat naar de voorgevel:

A. Het appartement Ko is samengesteld als volgt:

1. in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom met vestiaire, twee bergplaatsen, badkamer, W.C., keuken, living en twee slaapkamers;

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

a) honderd tweeëntachtig/tienduizendste (182/10.000) in het gebouw;

b) honderd vierenzestig/tienduizendste (164/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het ganse complex, waaronder de grond.

B. Het appartement Ho is samengesteld als volgt:

1. in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom met vestiaire, twee bergplaatsen, badkamer, W.C., keuken, living en twee slaapkamers;

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

a) honderd vijfenzeventig/tienduizendste (175/10.000) in het gebouw;

b) honderd achtenvijftig/tienduizendste (158/10.000) van en in de gemeene delen van het ganse complex, waaronder de grond.

C. Het appartement No is samengesteld als volgt:

1. in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom met vestiaire, twee bergplaatsen, badkamer, W.C., keuken, living en drie slaapkamers;

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

a) honderd vierennegentig/tienduizendste (194/10.000) in het gebouw;

b) honderd vijfenzeventig/tienduizendste (175/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het ganse complex, waaronder de grond.

D. Het appartement Lo is samengesteld als volgt:

1. in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom met vestiaire, twee bergplaatsen, badkamer, W.C., keuken, living en drie slaapkamers;

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

a) honderd negenenzeventig/tienduizendste (179/10.000) in het gebouw;

b) honderd éénenzestig/tienduizendste (161/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het ganse complex, waaronder de grond.

2. Verdiepingen:

Van de eerste tot en met de negende:

Per verdieping zijn zeven appartementen voorzien, gemerkt H, I, J, K, L en M van links te beginnen als men met het aangezicht gericht staat naar de voorgevel. Het appartement gemerkt N is telkens gelegen aan de achterzijde van het gebouw, achter het appartement gemerkt M.

A. De appartementen N zijn samengesteld als volgt:

1. in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal met vestiaire, bergplaats, W.C., badkamer, keuken met terras, living en drie slaapkamers met terras.

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

a) honderd tachtig/tienduizendste (180/10.000) in het gebouw;

b) honderd tweeënzestig/tienduizendste (162/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het complex, waaronder de grond.

B. De appartementen M zijn samengesteld als volgt:

1. in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal met vestiaire, bergplaats, W.C., badkamer, keuken met terras, living met terras en

drie slaapkamers met terras;

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

a) honderd zestig/tienduizendste (160/10.000) in het gebouw;

b) honderd vierenveertig/tienduizendste (144/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het complex, waaronder de grond.

C. De appartementen L zijn samengesteld als volgt:

1. in privaatieve en uitsluitende eigendom: living met terras, keuken, badkamer, W.C., inkomhal, vestiaire, bergplaats en één slaapkamer met terras;

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

a) honderd en tien/tienduizendste (110/10.000) in het gebouw;

b) achtennegentig/tienduizendste (98/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het complex, waaronder de grond.

D. De appartementen H, I, J en K zijn allen samengesteld als volgt:

1. in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal met vestiaire, bergkast, keuken, living met terras, badkamer, W.C., bergplaats en twee slaapkamers met terras;

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

a) honderd vijfenveertig/tienduizendste (145/10.000) in het gebouw;

b) honderd éénendertig/tienduizendste (131/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

3. In de kelderverdieping:

De ondergrondse garage biedt plaats voor het stallen van zesenzestig personenwagens. De autostaanplaatsen zijn genummerd van 67 tot en met 132. Al de staanplaatsen zijn ieder samengesteld als volgt:

1. In privaatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats zelf;

2. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

a) één eenheid in het garagegebouw;

b) vijftien/tienduizendste (15/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het complex.

Huidig garagegebouw zal één geheel vormen met het noord-west aanpalend garagegebouw. Het garagecomplex zal als één geheel beschouwd worden voor het beheer, algemene vergadering, gebruik van bergplaatsen van fietsen en bromfietsen en aandelen in bepaalde gemeenschappelijke kosten.

Het beheer zal waargenomen worden door het bestuur van Runvoorthof I. Bij de eerste algemene vergadering van de Runvoorthof II zal een vertegenwoordiger aangeduid worden, die mee zal deelnemen aan het beheer van het garagegebouw. Dezelfde regeling zal van kracht zijn voor het beheer betreffende de voorhof.

Artikel vijf : Verhuring.

1. De appartementen mogen alleen verhuurd worden aan deftige en betaalkrachtige personen en mits zich te gedragen naar de regelen van een modelhuurceel opgemaakt door de syndicus.

Het huurceel-type bevat verbod voor de huurder voort te verhuren of zijn recht af te staan zonder toelating van de verhuurder.

De appartementen mogen slechts bewoond worden door de personen van éénzelfde familie, hun gasten en dienstboden.

2. De eigenaars zijn verplicht in de huurovereenkomst melding te maken dat de huurders onderworpen zijn aan huidig reglement en aan alle beslissingen van de algemene vergadering.

3. De eigenaars moeten de verplichtingen opleggen aan de huurders, hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover de mede-eigenaars van

het appartementencomplex te verzekeren.

4. Bij gebrek aan naleving van huidig reglement door een huurder, is de eigenaar verplicht de verbreking van de huur binnen de tien dagen te vragen, na een tweede schriftelijke aanmaning door de syndicus gegeven.

Artikel zes : Bestemming der lokalen.

1. De appartementen zijn bestemd als residentiële woning. Het is echter toegelaten er zich te vestigen ter uitoefening van een vrij beroep.

Lessen in turnen, muziek of dans mogen er echter niet gegeven worden. Vrije beroepen en handelszaken, die maximum tien personen te werk stellen zijn toegelaten op de eerste of tweede verdieping.

2. Het gelijkvloers kan een handelsbestemming hebben. In dat geval zal de maatschappij-verschijnster het recht hebben de gevel aan te passen aan de handelsbehoefte en dit zonder tussenkomst van de mede-eigenaars.

Indien lichttreklames uitgevoerd worden moeten deze uniform zijn en onderworpen aan het deskundig advies van de architect of syndicus.

Voor wat betreft de hoogte zullen deze uithangborden of lichttreklames de vloerplaat van de eerste verdieping niet mogen overschrijden.

In geen geval zijn bestendig aan- en uitgaande lichttreklames toegelaten.

Er is geen beperking van tewerkgesteld personeel op het handelsgelijkvloers.

Buiten hetgeen hiervoor gezegd wordt, mag geen enkel uithangbord of opschrift geplaatst worden aan de vensters, en balkons, op de deuren en buitenmuren of binnen het gebouw, in de gangen, doorgangen en trapzalen.

Het is alleen toegelaten op een plaats aan te duiden door de syndicus één plakkaat aan te brengen, de verkoop of de verhuring van het appartement en/of kantoor vermeldende.

Het gelijkvloers mag aangewend worden voor alle beroepen en handelszaken en handelsaktiviteiten.

Autostaanplaatsen:

De autostaanplaatsen in de ondergrondse garage mogen gebruikt worden voor alle voertuigen op luchtbanden, welke de normale afmeting van de staanplaats niet overschrijden, dus niet langer en breder zijn dan de staanplaats zelf, onder andere personenwagens, campingwagens, aanhangwagens voor boten, kortom alle wagens die behoren tot de huidige behoefte van sport en ontspanning.

De wagens zullen zo geparkeerd worden dat de lengteas van iedere wagen zich bevindt boven de lengteas van de staanplaats, en zal de eigenaar van iedere autostaanplaats recht van doorgang hebben, in de mate van het nodige, over de aanpalende autostaanplaatsen om alzo zijn wagen te kunnen bereiken en zullen de deuren van de wagens, wanneer zij geopend worden, gedeeltelijk over de aanpalende autostaanplaatsen mogen overhangen, doch zulks enkel gedurende de nodige tijd van het in- en uitstappen.

Het in- en uitrijden van de wagens zal moeten geschieden op zulke wijze dat de rust van de andere bewoners van het gebouw niet gestoord wordt.

De eigenaar of huurder zal geen enkele brandstof in zijn autostaanplaats mogen hebben dan degene die zich bevindt in de normale brand-

stofvergaarbak van zijn wagen.

Bij eventuele ongevallen zal de wegcode naar analogie toegepast worden.

Uitsluitend genot en gebruik van de tuin.

Om de goede verstandhouding tussen de mede-eigenaars te bevorderen wordt bedongen dat de appartementen op het gelijkvloers het uitsluitend genot en gebruik zullen hebben van het gedeelte van de achterhof dat achter hun appartement gelegen is, namelijk de repel grond met dezelfde breedte als het appartement waarachter hij gelegen is dit vanaf de achtergevel tot aan de oostelijke perceelgrens van de eigendom. De afsluitingen tussen de verschillende hofjes moeten gevormd worden door een levende haag en een draad in natuurkleur. De kosten van aanleg en onderhoud van deze achterhofjes en hun afsluitingen zijn uitsluitend ten laste van dat appartement dat het genot en gebruik ervan heeft.

Ingeval deze eigenaars van het gelijkvloers de aanleg en het onderhoud van hun respektieve hofjes totaal verwaarlozen, mag er door de beheerder de nodige maatregelen getroffen worden om deze hofjes behoorlijk aan te leggen en te onderhouden en dit op kosten van de respektieve in gebreke gebleven eigenaars.

De kosten van de eerste aanleg van de voorhof is ten laste van het bouwbedrijf Emiel Dillen en de kosten van onderhoud zijn ten laste van de gemeenschap in verhouding tot hun tienduizendsten in het gebouw.

Aangezien de aanleg van de tuin onderhevig is aan seizoensinvloeden gaan de kopers er mee akkoord dat bij de voorlopige en definitieve aanvaarding der gemeenschappelijke delen er met dit werk geen rekening zal gehouden worden.

Artikel zeven : Vrije toegang tot de privatieve lokalen.

De eigenaars zijn verplicht ten alle tijde aan de syndicus vrij toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, teneinde hem toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist en dit op de met de eigenaars af te spreken uren. Zij moeten tevens toegang verlenen, zonder vergoeding aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders, onder de voorwaarden voorzien onder hoofding "Herstellingen".

Elke mede-eigenaar heeft de verplichting de sleutel van zijn appartement onder gezegelde omslag aan de syndicus te overhandigen; deze omslag zal slechts mogen geopend worden en de sleutel mogen gebruikt in geval van wezenlijke noodzakelijkheid.

Indien de rust der mede-eigenaars wordt verstoord door een eigenaar of huurder door nachtlawaai of anderszins, behoudt de raad van beheer zich het recht voor sancties te treffen, onder andere de uitdrijving van de weerspannige huurder.

Hoofdstuk drie : Gemene delen.

Artikel acht: Principe.

De mede-eigenaars mogen in geen enkel geval gebruik maken van de gemeenschappelijke delen buiten hun bestemming en buiten hetgeen gestipuleerd staat in huidig reglement.

Artikel negen: Veranderingen aan gemeenschappelijke delen.

De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen mogen alleen uitgevoerd worden na goedkeuring door de algemene vergadering der mede-eigenaars bij meerderheid van drie/vierde der stemmen en onder toezicht van de bouwmeester aanvaard door de algemene vergadering.

Artikel tien: Onderhoud en herstellingen.

1. Onderhoud en herstellingen zowel aan de gemeenschappelijke delen als aan de privatieve delen, waarvan sprake hiervoor, worden uitgevoerd door de zorgen van de mede-eigenaars onder toezicht van de syndicus.

2. Iedere eigenaar moet de lasten en het euvel dragen die ontstaat door de uitvoering der werken, waarvan de beslissing regelmatig werd getroffen.

Hoofdstuk vier : Lasten en inkomsten.

Artikel elf: Opsomming der lasten.

De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud en de herstellingen van de gemeenschappelijke delen, onderhoud der voorhoven en de onderhoud der toegangswegen, de verbruikskosten der gemeenschappelijke inrichtingen, de vergoedingen verschuldigd door de mede-eigendom, de belastingen met betrekking tot het gebouw, de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke delen en de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars, de kosten van wederopbouw van het vernield appartementsgebouw, het salaris van de huisbewaarder en de vergoeding voor de syndicus.

De lasten worden verdeeld in gemeenschappelijke lasten en bijzondere lasten.

De gemeenschappelijke lasten zijn deze die gedragen worden door gans de mede-eigendom. De bijzondere lasten zijn deze die gedragen worden door een gedeelte van de mede-eigendom.

Deze bepalingen gelden onverminderd de toepassing van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel twaalf: Verdeling der gemeenschappelijke lasten.

Onder voorbehoud van enkele bijzondere lasten, zoals ondermeer de verwarmingskosten en de liftkosten, worden de gemeenschappelijke lasten per gebouw verdeeld tussen alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding met het aantal eenheden van hun eigendom.

Artikel dertien: Betaling der gemeenschappelijke lasten.

Om de lopende uitgaven van het gebouw te bekostigen moet elke eigenaar van een lot op eerste verzoek van de beheerder of syndicus een provisie storten vastgesteld op achtduizend frank per appartement en duizend frank per autostaanplaats, als bijdrage van de gemeenschappelijke uitgaven. Het vereffenen van alle onkosten en uitgaven met inbegrip van de brandstof van het gebouw zal om de drie maand geschieden.

De syndicus zal een gemeenschappelijke rekening bezorgen aan elke eigenaar die zijn deel in de uitgaven zal terugbetalen binnen de vijftien dagen volgend op ontvangst van de rekening.

Deze terugbetaling zal niet geschieden bij middel van de provisie.

Het bedrag van de provisie is herzienbaar mits akkoord van de algemene vergadering op voorstel van de syndicus. De jaarlijkse balans dient goedgekeurd te worden door de algemene vergadering.

Artikel veertien:

Volgens de belangrijkheid van de herstellingen en hun dringend karakter, worden zij onderverdeeld in drie soorten:

a) dringende herstellingen zoals deze uit te voeren aan het dak, dakgoten, aflopen, riolen, gemeenschappelijke leidingen van water, elektriciteit en centrale verwarming; deze worden in opdracht van de syndicus zonder verwijl en zonder dat de syndicus daarvoor iemand moet raadplegen, uitgevoerd.

b) de nodige herstellingen, doch evenwel niet dringend; deze worden uitgevoerd onder toezicht en in opdracht van de syndicus, doch eerst nadat de syndicus dit bestek aan de raad van beheer zal voorgelegd hebben en nadat dit bestek door de raad van beheer zal goedgekeurd worden.

c) herstellingen en werken die niet onontbeerlijk zijn, maar die een verbetering of versiering medebrengen, dienen onderworpen te worden aan de goedkeuring van de algemene vergadering. Deze werken moeten goedgekeurd worden door minstens drie/vierde van alle mede-eigenaars welke deelnemen aan de stemming.

De maatschappij-verschijnster onder 2 zal in geen geval moeten bijdragen in de kosten welke voortspruiten uit een verbetering of versiering van de mede-eigendom.

Artikel vijftien: Onverdeeldheid, vruchtgebruik van een lot.

Indien een lot in onverdeeldheid is tussen meerdere eigenaars, of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de onverdeelde eigenaars of houders van reële rechten op het lot hoofdelijk, solidair en ondeelbaar aansprakelijk voor alle sommen die met betrekking op het lot verschuldigd zijn ten voordele van de gemeenschap der eigenaars.

Artikel zestien: Overdracht van de loten.

Ingeval van overdracht van een lot, ten bezwarende of ten kosteloze titel is de nieuwe mede-eigenaar tegenover de mede-eigendom gehouden tot de betaling van alle lasten, geïnd na de overdracht zelfs voor de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering en al ware zij verschuldigd voor de betaling van alle sommen, verschuldigd voor prestaties en werken, die uitgevoerd worden voor de overdracht.

Hij mag de teruggave van de sommen, ten welke titel ook aan de mede-eigendom gestort, niet terugeisen, behalve de provisie voor de gemene uitgaven.

Artikel zeventien: Verhuring.

De syndicus heeft slechts rechtsbetrekking met de eigenaars; tot inning van de gemeenschappelijke kosten is de syndicus gerechtigd tot beloop van het passend bedrag, de huurgelden te ontvangen welke toekomen aan de mede-eigenaar welke in gebreke blijft.

Te dien einde doet iedere mede-eigenaar van nu af onherroepelijk overdracht van huurgelden in voordeel van de syndicus, voor het geval die mede-eigenaar in gebreke mocht zijn ten overstaan van de gemeenschap. De huurder bekomt rechtsgeldig kwijting van de syndicus. De eigenaars blijven daarenboven persoonlijk verantwoordelijk tot betaling der gemene lasten.

Ontvangsten:

Ingeval ontvangsten zouden worden geïnd op grond van de delen die gemeen zijn, dan zullen zij door elke eigenaar, in verhouding van de eenheden die hij in de gemene delen bezit, verworven worden.

De verzekeringsontvangsten zullen aangewend worden volgens de bepalingen hernomen onder het hoofdstuk "Verzekeringen".

Artikel achttien: Beheer van het gemeen domein vooraleer de eerste algemene vergadering werd bijeengeroepen.

Het bouwbedrijf Emiel Dillen of de persoon door het bedrijf aangesteld zal het beheer over het gemeen domein uitoefenen tot op het ogenblik van de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars der beide gebouwen.

Door het feit dat het beheer overgaat op de algemene vergadering worden alle vroeger genomen beslissingen door de algemene vergadering aanvaard.

BEHEER EN TOEZICHT OVER HET GEMEEN DOMEIN.

Artikel negentien: Machten.

Het gemeen domein wordt beheerd door de algemene vergadering der mede-eigenaars, die souverein beslist over de gemeenschappelijke belangen van deze, binnen de perken van het huidig reglement.

Artikel twintig: Statutaire algemene vergadering.

De statutaire algemene vergadering komt minstens één maal per jaar bijeen in de agglomeratie Merksem.

De eerste algemene vergadering zal gehouden worden op verzoek van de syndicus. Dag en uur van die jaarlijkse vergadering zullen bepaald worden door de eerste algemene vergadering doch deze dag zal niet in juni, juli of augustus zijn.

De algemene vergadering beraadslaagt namelijk over de benoemingen, de rekeningen voorgelegd door de syndicus, het verslag van de syndicus, de goedkeuring van de rekeningen en de kwijting te geven aan de syndicus, de budgettaire voorzieningen, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, het spijsen van het provisiefonds, de kwestie met betrekking tot de huisbewaarder.

Artikel éénentwintig: Buitengewone algemene vergadering.

Buiten de statutaire algemene vergadering mogen buitengewone algemene vergaderingen bijeengeroepen worden door de voorzitter van de vergadering of door de syndicus, zo dikwijls als nodig blijkt.

De algemene vergadering moet in elk geval bijeengeroepen worden op aanvraag van de mede-eigenaars die minstens de helft van de mede-eigendom der gemene delen bezitten.

Artikel tweeëntwintig: Samenstelling van de algemene vergadering.

De algemene vergadering is samengesteld uit alle mede-eigenaars, verder uit hen die op een lot een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning uitoefenen. Ingeval hij geen mede-eigenaar is, woont de syndicus de vergadering bij met raadgevende stem. De samenstelling van de vergadering blijkt uit de aanwezigheidslijst door de mede-eigenaars ondertekend bij het begin der zitting.

Artikel drieëntwintig: Bureau van de vergadering.

De vergadering duidt in haar midden een voorzitter, twee bijzitters en een secretaris aan. Dit laatste ambt zal bij voorkeur waargenomen worden door de syndicus. Het aantal bijzitters mag door de algemene vergadering gewijzigd worden. De leden van het bureau worden benoemd voor een termijn van één jaar en zijn herkiesbaar.

De voorzitter en de twee bijzitters hebben tot opdracht de beheersrekeningen na te zien op zicht van de rechtvaardigende stukken en voor de vergadering verslag uit te brengen.

Artikel vierentwintig: Register der mede-eigenaars.

De syndicus houdt een register der mede-eigenaars bij, waarvan ieder van hen kennis zal mogen nemen. Dat register behelst: de juiste aanduiding van elke mede-eigenaar en de aanduiding van het aandeel in de gemene delen, waarvan hij eigenaar is. Ingeval van reëel recht op een lot, de juiste aanduiding van al diegenen die het recht hebben de vergaderingen bij te wonen en die moeten opgeroepen worden. Desgevallend de juiste aanduiding van de persoon die de mede-eigenaar, ingeval van aanwezigheid in zijn plaats wenst te laten oproepen en aan wie hij

behoorlijk last gegeven heeft om hem bij de eventuele vergaderingen te vertegenwoordigen. Ingeval van vertegenwoordiging moet de mandataris mede-eigenaar zijn.

Artikel vijftientwintig: Oproeping.

De oproepingen worden gedaan tenminste acht en ten hoogste vijftien vrije dagen voor de dag van de vergadering, bij gewone brief.

De oproeping zal ook geldig gedaan worden, ingeval ze aan de mede-eigenaar afgegeven wordt.

De oproeping is geldig ingeval zij gericht is aan de persoon en aan het adres in het register der mede-eigenaars.

Artikel zesentwintig: Dagorde.

De dagorde wordt vastgesteld door degene die oproept. De beraadslagingen mogen slechts handelen over de punten die in de dagorde vermeld zijn.

Artikel zevenentwintig: Mandaten.

De mede-eigenaars mogen zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een mede-eigenaar. Het mandaat moet schriftelijk zijn en speciaal aan de voorzitter van de vergadering overgemaakt worden, om aan het proces-verbaal gehecht te worden. Een volmacht kan altijd dienen om een vergadering bij te wonen die zou gehouden worden na een eerste waarin geen besluiten konden genomen worden omdat er niet voldoende aantal leden waren.

Artikel achtentwintig: Stemmen.

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen gelijk aan dat van zijn kwotiteiten in de mede-eigendom.

De onverdeelde mede-eigenaars van één lot mogen hun stemrecht slechts uitoefenen door middel van één mandataris, die in naam van de onverdeeldheid stemt.

Artikel negentwintig: Quorum meerderheid.

Behoudens andersluidende schikkingen van huidig reglement, moet de algemene vergadering, om geldig te beraadslagen een aantal mede-eigenaars bijeenbrengen, die samen tenminste de helft van de kwotiteiten van mede-eigendom bezitten.

Ingeval het vereiste quorum niet bereikt werd, moet de algemene vergadering bijeengeroepen worden, tenminste vijftien dagen en ten hoogste dertig dagen na de datum van de vergadering, waar het quorum niet bereikt werd.

De nieuwe vergadering zou beraadslagen zonder quorumvereiste.

Behoudens andersluidende schikkingen van huidig reglement, worden de beslissingen genomen bij absolute meerderheid van stemmen, aanwezige en vertegenwoordigde stemmen. De dagorde der vergadering duidt speciaal aan welke beslissingen een grotere meerderheid vereisen dan de absolute meerderheid.

Artikel dertig: Buitengewone machten.

De algemene vergadering kan met het oog op het gemeenschappelijk belang en mits drie/vierde meerderheid, beslissen het gemeenschappelijk domein om te vormen, er vernieuwingen aan te brengen, die er het gebruik of het genot van gemakkelijker zouden kunnen maken of er de waarde of de opbrengst van zouden kunnen verhogen, wijzigingen aan te brengen aan het huidig reglement en namelijk aan de verdeling der kwotiteiten van mede-eigendom en aan de gemene lasten tussen de mede-eigenaars, wijzigingen aan te brengen aan de oorspronkelijke plannen met het oog op de wederopbouw na een accidentele vernieling.

Artikel éénendertig: Drie/vierde meerderheid.

Wanneer een voorstel de drie/vierde meerderheid vereist, moet men daardoor verstaan de drie/vierde meerderheid van alle mede-eigenaars; de leden die niet aanwezig zijn noch vertegenwoordigd zijn, worden beschouwd als zich verzettende tegen het voorstel.

In het geval dat een voorstel de drie/vierde meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde leden bekomt, maar dat de beslissing niet geldig is, omdat bepaalde leden afwezig zijn, zal een tweede vergadering met dezelfde dagorde ten minste vijftien dagen en ten hoogste dertig dagen na de eerste vergadering bijeengeroepen worden. Deze vergadering zal geldig mogen beslissen mits drie/vierde meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen. De oproeping tot deze tweede vergadering zal op straf van nietigheid eraan herinneren dat de leden die noch aanwezig noch vertegenwoordigd zijn, zouden beschouwd worden als gunstig staande tegenover het voorstel.

Artikel tweeëndertig: Processen-verbaal.

De beraadslagingen en beslissingen van de vergaderingen worden vastgesteld door processen-verbaal, die overgeschreven worden in een bijzonder daartoe gehouden register en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

De volmachten worden aan de processen-verbaal in bijlage gevoegd.

Artikel drieëndertig: Raadpleging van de bescheiden.

Iedere mede-eigenaar kan het register der mede-eigenaars raadplegen alsmede het register van de processen-verbaal en de andere bescheiden van het gebouwencomplex en dit van zodra de eerste algemene vergadering heeft plaats gehad.

Hij kan er ook afschriften van nemen op de plaats daartoe aangeduid door de syndicus en in zijn tegenwoordigheid.

Uittreksels van deze bescheiden mogen tegen een door de vergadering vast te stellen vergoeding afgeleverd worden.

Ze worden door de syndicus ondertekend en gewaarmerkt.

Artikel vierendertig: Bijzondere vergaderingen.

De algemene vergadering mag belangen, die gemeen zijn voor slechts een deel van de mede-eigenaars, toevertrouwen aan de beslissing van bijzondere vergaderingen, die beperkt zijn tot de belanghebbende mede-eigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering en de syndicus wonen deze vergadering bij met raadgevende stem, ingeval zij geen deel uitmaken van de belanghebbende eigenaars. Deze vergaderingen verkiezen in hun midden, voor de duur die zij zullen vaststellen, een voorzitter en een secretaris.

Deze laatste mag evenwel ook buiten de vergadering worden gekozen. De voorzitter van de algemene vergadering of de syndicus mogen eisen dat een beslissing van een bijzondere vergadering door een algemene vergadering zou goedgekeurd worden.

De bijeenroeping van de algemene vergadering schorst de uitvoering van de beslissing van de bijzondere vergadering.

De regels die van toepassing zijn voor de algemene vergadering betreffende het register der mede-eigenaars, de oproepingen, de dagorde, de mandaten, de stemmen, het quorum, de meerderheid en de processen-verbaal zijn eveneens geldig voor de bijzondere vergaderingen.

Artikel vijfendertig: De syndicus.

Door de mede-eigenaars wordt er beroep gedaan op de diensten van een syndicus, die al dan niet mede-eigenaar is, benoemd of herroepen door

de algemene vergadering bij meerderheid van de helft plus één van de stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd; de eerste syndicus zijnde het bouwbedrijf Emiel Dillen of haar gemachtigde, die haar ambt zal uitoefenen tot de bijeenroeping van de eerste algemene vergadering nadat de twee gebouwen volledig zullen voltooid zijn.

Artikel zesendertig: Taak van de syndicus.

De syndicus voert de beslissingen van de algemene vergadering en bijzondere vergaderingen uit en brengt verslag uit over deze uitvoering. Hij moet namelijk: a) zorgen voor het goed onderhoud van de onverdeelde delen; b) de huisbewaarder en het onderhoudspersoneel aanwerven en afdanken, c) zorgen voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten, d) zorgen voor de rust en de goede orde in het gebouwencomplex, e) zorgen voor de uitvoering der herstellingen en werken die door de vergadering zijn bevolen en voor het bestellen van de herstellingen en werken die wegens dringendheid of noodzaak onmisbaar zijn; f) zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de ontvangsten voor rekening van de gemeenschap, g) alle drie maanden de afzonderlijke rekening van elke mede-eigenaar maken en jaarlijks op de statutaire algemene vergadering de rekeningen voorleggen, h) zorgen voor de bewaring van de dokumenten van het complex en van de bescheiden, die de mede-eigendom van het complex betreffen en gelijkluidende afschriften ervan afleveren aan alle rechthebbenden, i) in naam van alle mede-eigenaars alle verzekeringskontrakten afsluiten voor gemene rekening, volgens de richtlijnen van de algemene vergadering, j) de betwistingen met derden of tussen de mede-eigenaars betreffende de gemene delen onderzoeken, erover verslag uitbrengen aan de vergadering en in dringende gevallen, alle bewarende maatregelen nemen die noodzakelijk zouden zijn, k) de mede-eigenaars in rechte vertegenwoordigen, hetzij als eiser, hetzij als verweerder, l) tijdig de algemene vergadering inlichten nopens alle slijtage of gebreken van het gebouw met het oog op herstellingen en verbeteringen ten einde mogelijke beschadigingen te voorkomen welke het gevolg zouden zijn van het niet uitvoeren dezer.

Te dien einde geeft iedere mede-eigenaar bij deze kontraktueel en onherroepelijk mandaat aan de indienst zijnde syndicus en verbindt er zich toe de richtlijnen door deze laatste gegeven in het kader van zijn opdracht te volgen.

Artikel zevenendertig: Machten van de syndicus.

De syndicus die binnen de perken van zijn taak handelt, verbindt geldig de mede-eigenaars van het gebouwencomplex, zelfs de afwezigen en diegene die zich tegen een regelmatige beslissing van de algemene vergadering zouden verzet hebben.

Artikel achtendertig: Emolumenten van de syndicus.

De emolumenten van de syndicus worden door de vergadering der mede-eigenaars vastgesteld voor de duur van zijn mandaat. Nochtans worden de emolumenten van de eerste syndicus bepaald op honderd vijftig frank per appartement, winkel of kantoor en vijftig frank per garage per maand.

Deze bijdrage is echter niet verschuldigd door de appartementen, winkels, kantoor of garages welke nog niet verkocht zijn. Verder mogen door de syndicus in rekening gebracht worden de telefoon, papier- en verzendingskosten.

Artikel negenendertig: Raad van beheer.

De algemene vergadering kan slechts machten verlenen aan een raad van beheer welke samengesteld is uit een voorzitter en de twee bijzitters van de vergadering, dewelke beslist bij gewone meerderheid van stemmen ingeval van gelijkheid van stemmen is deze van de voorzitter door-slaggevend.

Deze raad van beheer roept de algemene vergadering bijeen ingeval van overlijden, afwezigheid, ontslag of tekortkomingen van de syndicus. Bij gebrek aan raad van beheer, mogen zijn machten door de voorzitter van de vergadering uitgeoefend worden, mits goedkeuring van deze.

Artikel veertig: Door de syndicus te nemen sancties:

Ingeval de mede-eigenaars in gebreke blijven de door de syndicus ge-eiste bijdragen in de gemeenschappelijke lasten te storten, zal hij bij niet-betaling binnen de vijftien dagen na de aangetekende herinneringsbrief twintig ten honderd intrest per jaar aanrekenen, onafgezien van de kosten van de aangetekende brieven, kosten van advocaat en gerechtskosten.

Tijdens de tekortkoming zullen de kosten van goede werking van de gemeenschappelijke diensten en van onderhoud der gemene delen ten laste vallen van de andere mede-eigenaars in verhouding met hun aandeel in de gemene lasten. Ingeval het appartement, winkel, kantoor of garage van de ingebreke blijvende eigenaar verhuurd is, is de syndicus gerechtigd om zelf de huurprijs te ontvangen tot beloop van de verschuldigde som.

De syndicus heeft in dit opzicht volledige volmacht en hij zal geldig kwijting kunnen geven voor de ontvangen sommen; de huurder zal zich tegen dit reglement niet kunnen verzetten en zal geldig ten opzichte van de verhuurder bevrijd zijn door de betaling aan de syndicus.

Deze sancties mogen eveneens getroffen worden ingeval een mede-eigenaar na herhaalde aanmaningen in overtreding blijft met om het even welk artikel van het huidig reglement van mede-eigendom.

Artikel éénenveertig: Geschil.

Ingeval van geschil tussen de syndicus en een mede-eigenaar, zal het geschil beslecht worden door de raad van beheer.

Artikel tweeënveertig: De huisbewaarder.

Op het appartementencomplex wordt toezicht gehouden door een huisbewaarder die door de syndicus aangeworven wordt en afgedankt wordt. Zijn vergoedingen worden vastgesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars. De taak van de huisbewaarder wordt nader bepaald in het reglement van inwendige orde en bepaald door de syndicus.

Artikel drieëndertig: Reëel statuut.

Alle bepalingen van huidig statuut van mede-eigendom moeten beschouwd worden als zijnde van zakelijk recht. Zij gelden voor alle mede-eigenaars van voorschreven appartementencomplex, voor hun erfgenamen en rechthebbenden ten welke titel ook. Zij worden tegenstelbaar aan derden door de hypothecaire overschrijving. Huidig reglement kan niet gewijzigd worden dan mits beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij drie/vierde meerderheid.

De procedure bepaald bij artikel tweeëndertig dient gevolgd te worden. De wijzigingen worden slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor.

Huidig reglement kan aangevuld worden door een reglement van inwendige orde, door algemene verkoopsvoorwaarden, voorschriften en beslissin-

gen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, welke geen zakelijk recht uitmaken en waarvan de hypothecaire overschrijving niet vereist zijn.

De eerbiediging van deze reglementen, voorwaarden, voorschriften en beslissingen moeten in alle akten van overdracht opgelegd worden aan de toekomstige eigenaars en in de huurkontrakten van de huidige huurders. Het huidig reglement van mede-eigendom, het reglement van inwendige orde en hun wijzigingen, de algemene verkoopsvoorwaarden, de voorschriften en bijgevoegde plannen met beschrijving der materialen, maken samen het charter uit van het appartementencomplex. Deze dokumenten moeten de één in funktie van de andere uitgelegd worden.

Artikel vierenveertig: Kosten.

De kosten van huidig reglement, van de aanvullende reglementen en van de plannen zijn ten laste van de kopers.

Artikel vijfenveertig: Woonplaats.

Zodra zijn appartement beëindigd is, kiest elke mede-eigenaar van ambtswege woonplaats in het appartementencomplex, bij gebrek aan bekendmaking door hem aan de syndicus gedaan van de keuze van een andere woonplaats in het gerechtelijk arrondissement van de ligging van het appartementencomplex.

REGLEMENT VAN INVENDIGE ORDE.

Artikel zesenvieertig: Eerbiediging van het reglement.

Het huidig reglement wordt opgelegd aan de mede-eigenaars en hun rechthebbers. Ingeval van overdracht of verhuuring van een lot wordt de overdrager of verhuurder ertoe gehouden de eerbiediging ervan aan de overnemers of de huurders op te leggen.

Artikel zevenenveertig: Wijziging.

Het huidig reglement kan gewijzigd worden door de mede-eigenaars die er over beraadslagen in de voorwaarden voorzien bij artikel éénender-tig van het reglement van mede-eigendom.

Deze wijzigingen worden geakteerd in de processen-verbaal van de vergadering der mede-eigenaars. Daarbij wordt het huidig reglement bijgehouden door de syndicus en kan het op alle tijdstippen zonder verplaatsing door iedere mede-eigenaar geraadpleegd worden.

Artikel achtenveertig: Schoonmaken-schilderen.

Het schoonmaken en schilderen van de buitengevels wordt samengeoörd door de syndicus en uitgevoerd op de tijdstippen aangeduid door de algemene vergadering en volgens een plan voor deze laatste vastgesteld, na advies van de bouwmeester.

Artikel negenenveertig: Uitzicht.

1. De gemene delen, namelijk de inkomhals, trappen en doorgangen moeten ten alle tijde vrijgehouden worden. Bijgevolg zal er nooit iets aan-gehangen worden of opgelegd worden, behoudens hetgeen vermeld staat in artikel zes.

2. Alle gevels van het gebouw een uitzicht bewaren, dat de standing ervan geen schade kan berokkenen.

Zo is het uitdrukkelijk verboden aan vensters, terrassen of balkons, was- of beddegoed te hangen. De syndicus zal alle maatregelen treffen om deze voorwaarden stipt na te leven.

Artikel vijftig: Vuilniskokers.

De vuilniskokers mogen niet gebruikt worden voor het ontruimen van vloeibare, kleverige stoffen of breekbare voorwerpen en in het algemeen geen enkel voorwerp dat de buizen zou verstoppem, zoals ondermeer

dagbladen en dozen.

Ingeval van verstopping zullen alle op dezelfde koker aangesloten appartementen de kosten van ontstopping moeten dragen.

Artikel éénenvijftig: Dieren.

De bewoners van het residentiegebouw mogen ten titel van toegeeflijkheid honden, katten en vogels houden. Indien evenwel één der dieren een oorzaak van stoornis zou zijn door reuk, gerucht of anderszins, zal de toelating mogen ingetrokken worden door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen, voor het dier dat oorzaak is van deze stoornis.

De eigenaar die zich dienaangaande niet onderwerpt aan de bevelen van de algemene vergadering zal een boete oplopen van honderd frank per dag vertraging vanaf de dag van de beslissing genomen door de algemene vergadering. De vergadering heeft het recht het dier door de maatschappij voor dierenbescherming te doen weghalen.

De betaalde boete komt ten goede van de algemene kas voor inkomen.

Artikel tweeënvijftig: Rust.

De mede-eigenaars, huurders en alle bewoners in het algemeen zullen als een goede huisvader het appartementencomplex bewonen en van hun eigendom gebruik maken. Zij zullen ervoor zorgen dat de rust van het appartementencomplex op geen enkel ogenblik verstoord wordt door hun toedoen of dat van hun familieleden, van de personen die bij hen in dienst zijn, van hun huurders of bezoekers. Het is verboden in de privatieve lokalen over te gaan tot een openbare verkoping voor roerende goederen.

Zij zullen in het algemeen de voorschriften van de syndicus volgen die de rust en het goede onderhoud van het gebouw op het oog hebben.

Artikel drieënvijftig: Elektrische apparaten.

Het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio- en televisieposten is toegelaten voor zover het de andere mede-eigenaars niet stoort.

Zij mogen slechts bespeeld of gebruikt worden volgens de mogelijke invoege zijnde politiereglementen. Deze instrumenten en apparaten zullen moeten ontsloord worden. Er mag geen gebruik gemaakt worden van andere motoren dan diegenen die normaliter de huishoudelijke apparaten aandrijven of die noodzakelijk zijn tot het uitoefenen van een toegelaten beroep op voorwaarde dat de maatregelen genomen worden om buurtstoornissen te vermijden.

Artikel vierenvijftig: Dienst van de huisbewaarder.

De dienst van de huisbewaarder behelst alles wat gebruikelijk is in wel onderhouden gebouwen. Hij zal ondermeer:

- 1° de gemeenschappelijke plaatsen van het appartementencomplex, alsmede de voetpaden in perfecte staat onderhouden.
- 2° de vuil-nissen ruimen.
- 3° de appartementen en andere privatieve lokalen, die te koop zijn of te huur, laten bezoeken.
- 4° de centrale verwarming en de dienst van het warm water kontroleren en onderhouden.
- 5° de liften onderhouden volgens de gegeven aanduidingen.
- 6° het in- en uitgaan in het appartementencomplex kontroleren.
- 7° in het algemeen alles verrichten wat de syndicus nuttig zal oordelen voor het goede onderhoud van de gemene delen en voor het nut van de mede-eigenaars.

Aan de dienst van de huisbewaarder zullen kuisvrouwen kunnen toegevoegd worden volgens de behoefte van het oogenblik, deze zullen aangeworven worden door de syndicus. De huisbewaarder mag in geen geval privé-diensten verstrekken aan de mede-eigenaars.

De huisbewaarder heeft het recht op jaarlijkse vakantie. De duur van deze vakantie wordt bepaald door het arbeidskontraakt. Hij zal zijn vakantie mogen kiezen in de periode van één juli tot éénendertig augustus op de enkele voorwaarde dat hij in de vervanging voorziet en hij een persoon aanduidt die de dienst van huisbewaarder waarneemt in de periode dat hij met vakantie is. De dienstdoende huisbewaarder mag geweigerd worden door de syndicus.

Artikel vijfenvijftig: Centrale verwarming.

Een instelling van centrale verwarming die tevens voorziet in de bedeling van warm water, is voorzien zoals beschreven is in het lastenkohier van de onderneming.

De brandstof voor de centrale verwarming zal betaald worden als volgt: a) tien procent van het totaal bedrag der verbruikskosten worden aanzien als betrekking hebbende op de verwarming van het warme water en zullen gedragen worden eveneens zoals hierna aangeduid.

b) tien procent van het totaal bedrag der verbruikskosten worden aanzien als betrekking hebbende op de verwarming der gemene delen en zullen gedragen worden door de eigenaars van de loten van het gelijkvloers en der appartementen op de verschillende verdiepingen in verhouding met hun kwotiteiten in de gemene lasten, zoals bepaald in hoofdstuk vier.

c) de overige tachtig procent zullen verrekend worden op basis van de kwotiteiten in de gemene lasten, zoals bepaald in hoofdstuk vier. Na een volledig stookjaar zullen deze tachtig procent der verbruikskosten van de brandstof aan de mede-eigenaars verrekend worden in min of meer op basis van de warmte-eenheden aangeduid door de warmtemeters waarvan iedere radiator zal voorzien zijn en welke gehuurd worden door de gemeenschap.

Al de andere kosten van centrale verwarming, zoals onderhoud, herstellingen en eventuele totale of gedeeltelijke vernieuwing der ketels, leidingen, vergaarbak voor de brandstof - ter uitzondering van de radiatoren en leidingen in de loten zelf dienende tot het gebruik van het lot en welke als dusdanig deel uitmaken van de privatieve delen van het lot - zijn ten laste van al de mede-eigenaars zonder onderscheid in verhouding met hun kwotiteiten in de gemene lasten zoals hoger aangeduid.

Wanneer het gebouw ongeveer beëindigd is, zal de centrale verwarming aan gang gebracht worden en op gematigd rendement gehouden worden ten einde de kantoor- of winkelruimten en appartementen en andere privatieve lokalen, volledig droog te houden.

De bouwonderneming levert voor voorverwarming of proefstoken tienduizend liter stookolie. Alle volgende leveringen zullen ten laste vallen van de mede-eigenaars, ook in het geval meer leveringen nodig zijn voor het voortzetten van de werkzaamheden tijdens de wintermaanden.

De syndicus kan een gespecialiseerde firma aanduiden voor de uitbating en het onderhoud van de centrale verwarming en van de aanverwante installaties. Hij kan te dien einde alle kontrakten van onderhoud of uitbating afsluiten met deze firma's welke hij zal aanduiden, zonder daarvoor het akkoord van de mede-eigenaars te moeten hebben.

Deze kontrakten zullen afgesloten worden voor rekening van alle mede-eigenaars en op hun kosten door de syndicus zelf en dit voor een maximum duurtijd van tien jaar.

De installatie ligt in de ondergrondse garage.

Artikel zesenvijftig: Antenne voor radio en televisie.

Ingeval televisie en radiodistributie bij voltooiing van het gebouw in werking is zal iedere eigenaar die wenst aan te sluiten op dit distributienet de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen.

Mocht dit distributienet nog niet in voege zijn bij voltooiing van het gebouw, zal het bouwbedrijf Emiel Dillen, personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid kontrakteren met een televisie- en radioantennebedrijf en zijn de kosten ten laste van alle mede-eigenaars van het gebouw.

Artikel zevenenvijftig: Zonneblinden.

De zonneblinden (scandiaflex of andere) aan de vensters te hangen, moeten alle van gebroken witte kleur zijn.

De venstergordijnen moeten recht door gehangen worden, gaande van gordijnkast tot venstertablet. Zij moeten effen wit of kremkleurig zijn. Andere zijn niet toegelaten. Dit om aan het eigendom een fraai uitzicht en een harmonisch cachet te geven. Al wat stijl en buitenharmonie betreft, zelfs al geldt het privaatieve delen, valt onder de bevoegdheid van de algemene vergadering, onder andere: inkomdeuren, ramen, leuningen, terrassen en in het algemeen al wat zichtbaar is van buiten uit, zelfs de schildering.

Artikel achtenvijftig: Verzekeringen - risico's.

De verzekering zo voor gemene zaken als voor privaatieve zaken, bij uitsluiting van meubels en van de eventuele verfraaiingen, zal door de syndicus ondertekend worden, voor gemene rekening en in naam van alle mede-eigenaars en dit voor een eerste duurtijd van tien jaar. Deze verzekering dekt zowel de materiële schade als het verlies van gebruik veroorzaakt door brand, bliksem, val van vliegtuigen, ontploffingen, waterschade, elektriciteitsongevallen en liften.

Zij zal daarenboven de verzekering inhouden van eventueel verhaal van de mede-eigenaars, hun familieleden en personen, die in hun dienst zijn onder elkaar of jegens de syndicus of de huisbewaarder. Deze verzekering zal door de mede-eigendom moeten overgenomen worden en voortgezet worden.

Artikel negenenvijftig: Aanvullende premie.

Ingeval een aanvullende premie verschuldigd is wegens het beroep dat door één der mede-eigenaars uitgeoefend wordt, wegens het door hem gebruikt personeel of meer in het algemeen wegens één of andere aan een mede-eigenaar persoonlijke reden, zal deze aanvullende premie uitsluitend ten laste vallen van deze laatste.

Artikel zestig: Verfraaiingen - onvoldoende verzekeringen.

a) ingeval door sommige mede-eigenaars verfraaiingen worden uitgevoerd aan hun eigendom, zullen deze op hun kosten laten verzekeren; zij zullen ze nochtans mogen verzekeren op de algemene polis, maar op last van de aanvullende premie te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars zouden moeten tussenkomen in de eventuele kosten van wederopbouw.

b) de mede-eigenaars die tegen het advies van de meerderheid in zouden oordelen dat de algemene verzekering aangegaan werd voor een onvol-

doende kapitaal, zullen altijd voor persoonlijke rekening een aanvullende verzekering mogen aangaan, bij dezelfde maatschappij als de gemeenschap, op voorwaarde er alle lasten en premies van te dragen. In beide gevallen zullen alleen de belanghebbende mede-eigenaars recht hebben op de supplementaire vergoeding, die wegens deze verzekering zou kunnen toegekend worden en zij zullen er vrijelijk over mogen beschikken.

Artikel éénenzestig: Taak van de syndicus.

De algemene vergadering zal, na verslag van de syndicus beslissen over de keuze van de maatschappij waarvan hierboven sprake, over de voorwaarden van deze verzekering, alsmede over de verzekerde kapitalen. Behoudens hetgeen bepaald in artikel negenenvijftig over de eerste polis. De syndicus zal de beslissingen van de vergadering uitvoeren, en zal te dien einde alle nodige bemoeiingen doen.

Hij zal alle verzekeringskontrakten die nuttig zijn voor het gemeenschappelijk domein onderschrijven en hij zal er de premies van betalen als zijnde gemene lasten. Zij zullen hem door de mede-eigenaars terugbetaald worden in verhouding met hun aandeel in de gemene delen.

Artikel tweeënzestig: Ontvangst van de vergoedingen.

Ingeval van rampen zullen de vergoedingen, die krachtens de polis toegekend worden, door de zorgen van de syndicus ontvangen worden, in tegenwoordigheid van de door de vergadering aangeduide mede-eigenaars, en ten voordele van alle mede-eigenaars, op een speciale rekening op een bank gedeponneerd worden. Er zal rekening gehouden worden met de rechten van bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers en het huidige beding zal hen niet kunnen schaden; hun akkoord zal bijgevolg moeten aangevraagd worden.

Artikel drieënzestig: De wederopbouw.

A. Gedeeltelijke vernieling.

De vernieling van het appartementencomplex zal beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk, in het geval dat de waarde van het gebouw na de vernieling tenminste één/vierde bereikt van de waarde dat het voor het begin van de vernieling vertegenwoordigde (beide waarden zonder rekening te houden met de grond).

In dit geval zal het gebouw weder opgebouwd worden volgens de plannen van de oorspronkelijke konstrukties, behoudens zo de algemene vergadering er nog anders over denkt en oordeelt met meerderheid zoals bepaald in artikel éénendertig.

De syndicus zal de verzekeringsvergoeding gebruiken voor het herstellen van de vernielde plaatsen. Zo de vergoeding ontoereikend is voor de wederopbouw zal het vereiste supplement door de syndicus verhaald worden ten laste van alle mede-eigenaars binnen de drie maanden na de vergadering die dit supplement zal vastgesteld hebben.

Zo de vergoeding hoger blijkt te zijn dan de herstellingskosten, zal het overschot in dezelfde verhouding aan de mede-eigenaars toegekend worden in verhouding met hun aandeel in de gemene delen.

B. Gehele vernieling:

De vernieling van het appartementencomplex wordt beschouwd als zijnde volledig ingeval dat de waarde van het gebouw na de vernieling het vierde niet bereikt van de waarde dat het voor het begin van de vernieling vertegenwoordigde (beide waarden genomen zonder rekening te houden met de waarde van de grond).

In dit geval zal het gebouw wederopgebouwd worden behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid zoals bepaald in artikel éénendertig. De plannen van de oorspronkelijke constructies zullen niet mogen gewijzigd worden, dan zoals bepaald in artikel tweeëntwintig.

De syndicus zal de verzekeringsvergoeding aanwenden tot de wederopbouw van het appartementencomplex.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de werken van wederopbouw zal het tekort ten laste vallen van de mede-eigenaars, in verhouding met hun eigendomskwotiteiten in de gemene delen. Het zal eisbaar worden binnen de drie maand na de vergadering die het vereiste supplement zal vastgesteld hebben. De mede-eigenaars die in gebreke blijven in gezegde termijn hun aandeel in de kosten van de wederopbouw te betalen, worden ertoe gehouden aan deze mede-eigenaars die het zouden aanvragen, al hun rechten op het woningcomplex af te staan, mits behoud van hun aandeel in de vergoeding. De prijs der afstand zal bij gebrek aan een akkoord tussen partijen vastgesteld worden door twee deskundigen aangeduid door de bevoegde rechtbank, bij eenvoudige bevelschrift op verzoek van de meest gereede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen, een derde deskundige aan te stellen met beslissende stem. Ingeval geen akkoord gevonden wordt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal hij op dezelfde wijze aangesteld worden.

De betaling van de prijs zal als volgt geschieden: één/derde kontant en het overige jaarlijks één/derde mits wettelijke intrest, betaalbaar terzelfdertijd als ieder fractie van het kapitaal.

In het geval dat het gebouw niet wederopgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemene delen zullen alsdan verdeeld worden of geliciteerd worden. De verzekeringsvergoeding alsmede de opbrengst van de eventuele licitatie zullen onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding van hun respektieve rechten, spruitende uit hun kwotiteiten in de gemene delen.

Artikel vierenzestig: Verzekering liften.

De syndicus zal een verzekering afsluiten voor het gebruik van de liften, waarvan de premie zal verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in verhouding met het aantal eenheden van hun eigendom in het gebouw.

Artikel vijfenzestig: Brandvoorzorgsmaatregelen.

Het leveren en plaatsen van brandblusapparaten maakt geen deel uit van het aannemingskontraakt. Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk huur- of aankoopprijs, de plaatsingskosten, de onderhoudskosten en dergelijke, ten laste van de verkrijgers vallen van de appartementen en andere privatieve elementen in evenredigheid tot hun aantal eenheden in de gemene delen.

Artikel zesenzestig: Volmacht.

Alle verkrijgers verbinden er zich toe om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel en meer in het bijzonder telkens een aanvullende of wijzigende akte nodig is ingevolge de verandering van constructies of plans, of om het even welke andere oorzaak op eerste verzoek van het bouwbedrijf Emiel Dillen, kosteloos hun medewerking te verlenen voor de ondertekening van bedoelde aanvullende of wijzigende akten.

Alle verkrijgers nemen deze verbintenis op zich door het enkel feit van de verkrijging.

In dit verband geven alle verkrijgers van om het even welke privative elementen in het gebouw volmacht aan Bouwbedrijf Emiel Dillen om voor hen en in hun naam alle nodige wijzigende en/of aanvullende basisakten te tekenen waarin wijzigingen, konstrukties, plans, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk is of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van hetgeen te voren vermeld is zelf niet uitdrukkelijk in deze volmacht vermeld.

Artikel zevenenzestig: Verklaringen.

De maatschappij-verschijnsters hebben ons, notaris de bouwplannen zoals aangeduid in artikel twee overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven.

Tot uitvoering dezer kiezen partijen woonst in het kantoor van ons, notaris.

Artikel achtenzestig: Wet tot regeling van de woningbouw.

Overeenkomstig de wet tot regeling van de woningbouw wordt hier verklaard:

1) dat de maatschappij-verschijnster onder primo eigenares is van de grond en dat de maatschappij-verschijnster onder secundo eigenares is van de gebouwen.

2) Dat aan de maatschappij-verschijnster onder secundo een bouwtoelating werd gegeven door de bevoegde overheid op vierentwintig oktober negentienhonderd zevenenzeventig, op voorwaarde dat de gemeentelijke technische diensten vierentwintig uur op voorhand wordt verwittigd voor de aanvang van de werken.

3) Dat de maatschappij-verschijnster de volgende schikkingen heeft genomen wat betreft:

a. aanvang der werken en uitvoeringstermijn:

De aanvangsdatum der werken zal vermeld worden in de verkoopakten. De uitvoeringstermijn van de privatieve delen waardoor deze voorlopig in oplevering kunnen worden genomen en van de gemeenschappelijke delen, waardoor de normale bewoonbaarheid van de privatieve delen wordt verzekerd, belooft zeshonderd werkdagen te rekenen vanaf de hierboven vermelde datum.

De uitvoeringstermijn van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waardoor deze voorlopig in oplevering kunnen worden genomen, belooft dezelfde termijn als hierboven vermeld.

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

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

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

Voor de door de kopers bevolen of aan hen te wijten onderbrekingen, andere die wegens weerverlet en welke niet in het bijzonder bestek worden bepaald, die zich in de kontraktuele, vastgestelde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen één/twintigste van deze termijn en tenminste tien werkdagen overschrijden, heeft de verkoopster het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgesteld; zij mag evenwel zich niet beroepen op de in dat verband aan de gang zijnde besprekingen om de overeenkomst niet verder uit te voeren.

Als de kopers tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken eisen, behoudt de verkoopster zich eveneens het recht voor, een verlenging van de oorspronkelijk vastgestelde termijn te vorderen. Deze verlenging wordt in een afzonderlijke door de verkoopster en de kopers ondertekend schrift vastgesteld.

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

b. verwijlvergoedingen:

Bij aan de maatschappij-verschijnster te wijten vertraging in de uitvoering of de levering dient deze aan de kopers bij wijze van schadevergoeding tweehonderd frank per dag te betalen overeenstemmend met de normale huurprijs die de koper zou kunnen ontvangen bij de verhuur van de flatwoning.

Deze vergoeding is in voornoemd geval slechts verschuldigd voor de periode volgend op de aanmaning per aangetekend schrijven die de kopers aan de maatschappij-verschijnster onder secundo, gestuurd hebben.

c. oplevering:

A. VOORLOPIGE OPLEVERING.

De werken welke voorlopig in oplevering kunnen worden genomen, worden behoudens tegenbewijs geacht te zijn opgeleverd op de door de maatschappij-verschijnster onder secundo aangewezen werkelijke voltooiingsdatum.

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

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de kopers van de hen afgeleverde werken in en sluit ieder verhaal van hunnentwege voor zichtbare gebreken uit, op voorwaarde dat evenwel de staat van de werken in de loop van de waarborgstermijn niet verslecht.

1° Voorlopige oplevering van de privaatieve delen.

De voorlopige oplevering van de privaatieve delen, dient op tegenspraak tussen de maatschappij en de kopers te worden uitgevoerd. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van de flatwoning.

Een eventuele weigering van de kopers om over te gaan tot de voorlo-

pige oplevering van het werk of het te aanvaarden, dient bij een per post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoopster te worden betekend.

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

Als de kopers evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed voor de voorlopige oplevering betrekken of gebruiken, worden zij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

De kopers worden eveneens geacht de voorlopige oplevering van de privatieve delen aanvaard te hebben als zij geen gevolg geven aan het verzoekschrift van de maatschappij de oplevering op een bepaalde datum te laten verrichten en als zij binnen de vijftien dagen nadat zij door de maatschappij daartoe bij deurwaardersexploot werden aangemaand op de daarin gestelde datum voor de oplevering niet verschenen zijn.

2° Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de maatschappij en de raad van beheer welke daartoe is aangewezen en bijzonder is gevolmachtigd door de twee/derde meerderheid van de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars en die voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden gekozen of van buiten aangetrokken deskundigen op kosten van de mede-eigenaars mag worden bijgestaan.

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

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

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

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, de aanwezigheid van één van de mede-eigenaars vereist is en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn, die de verkoopster hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat hem betreft, de rechtbank over de oplevering. De kosten hieruit voortspruitend zijn ten laste van de ingebreke gebleven eigenaar.

Als de maatschappij op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het ge-

bouw dat zij oplevert, oefent zij bij de oplevering geen der aan de mede-eigenaars verbonden rechten uit.

B. EINDOPLEVERING :

.....

1° Eindoplevering der gemeenschappelijke delen.

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

Zij moet op tegenspraak tussen de maatschappij en de raad van beheer welke is samengesteld en daartoe bijzonder is gevolmachtigd door de twee/derde meerderheid van de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars worden verricht en die voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden of van buiten betrokken deskundigen op kosten van de mede-eigenaars mag worden bijgestaan. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen. De eventuele weigering van de lasthebbers der mede-eigenaars om tot de oplevering over te gaan of deze te aanvaarden, dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de maatschappij te worden gestuurd.

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

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

De kosten hieruit voortspruitend zijn ten laste van de in gebreke gebleven eigenaars. Als de maatschappij bij de eindoplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenares is van een gedeelte van het gebouw dat zij oplevert, oefent zij bij de oplevering geen der aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

2° Eindoplevering der privatieve delen.

De eindoplevering van de privatieve delen dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald onder één hierboven, reeds definitief werden opgeleverd. De eindoplevering moet op tegenspraak tussen de maatschappij en de kopers worden verricht. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van de flatwoning.

De eventuele weigering van de kopers over te gaan tot de eindoplevering van het werk of het te aanvaarden, dient met een bij de post aangetekende brief met redenen omkleed aan de maatschappij te worden betekend.

Als de met redenen omklede weigering om tot de eindoplevering over te gaan of deze te aanvaarden aan de maatschappij werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering om tot de eindoplevering over te

gaan aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingen te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

De kopers worden geacht de eindoplevering van de privatieve gedeelten te hebben aanvaard, als zij geen gevolg geven aan het verzoekschrift van de maatschappij, de oplevering op een bepaalde datum te laten verrichten en als zij vijftien dagen nadat zij door de maatschappij daartoe bij deurwaardersexploot werden aangemaand, op de daarin gestelde datum voor de oplevering niet verschenen zijn.

d) Eigendom- en risico-overdracht.

De kopers worden eigenaar van het op te richten gebouw naarmate de materialen in de grond worden verwerkt of in het gebouw worden ingebouwd.

De overdracht der risico's bedoeld bij de artikels zeventienhonderd achtentachtig en zeventienhonderd negenentachtig van het Burgerlijk Wetboek zal evenwel slechts gebeuren bij de voorlopige oplevering der werken.

e) Waarborg- en borgstelling.

De maatschappij voldoet wat de aard en de omvang betreft van de haar opgedragen werken aan de voorwaarden van het wetsbesluit van drie februari negentienhonderd zevenenveertig, houdende erkenning der aannemers.

Zij is erkend in de categorie D, klasse vijf onder het nummer 9.232. Zij gaat derhalve de verbintenis aan, overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen terzake in de vorm van een bankgarantie een borgtocht te stellen waarvan het bedrag gelijk is aan vijf ten honderd van de verkoopprijs verminderd met het gedeelte van de grond en afgerond tot op het hogere duizendtal.

Waarvan akte.

Opgemaakt en verleden te Brasschaat en na voorlezing hebben de partijen getekend met ons, notaris.

(Getekend) : G. Plancke, E. Dillen en J. Roevens.

Geregistreerd twaalf bladen vier verzendingen te Brasschaat, Registratie I, de eerste maart negentienhonderd negenenzeventig, boek 345, blad 41, vak 19. Ontvangen : tweehonderd vijftwintig frank (225,- frank) (Getekend) : De Ontvanger, wn. R. Van Haute.

Overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op negen maart negentienhonderd negenenzeventig, deel 7779 nummer 1.