

Ten jare negentienhonderd tachtig, op achttien december.

Voor Ons, Meester Freddy VANDERCRUYSEN, doctor in de rechten, notaris ter standplaats Gent.

Zijn verschenen :

1/ De Heer Leopold-Achille-Madeleine-Modest COOLS, burgerlijk ingenieur, architect, geboren te Antwerpen, op vierentwintig juni negentienhonderd achtenveertig, echtgenoot van Mevrouw Monique-Elodie BAETEMAN, licentiaat scheikunde, geboren te Oudenaarde, op twee augustus negentienhonderd negenenveertig, samenwonende te Heusden, Bastenakkerstraat, nummer 16.

Gehuwd onder het stelsel der zuivere scheiding van goederen, ingevolge huwelijkskontraat verleden voor notaris Luc Dehouck, te Oostende-Zandvoorde, op vierentwintig juli negentienhonderd tweeënzeventig, ongewijzigd.

2/ De Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "BOUWONDERNEMING D. VANHOVE P.V.B.A.", met maatschappelijke zetel te Gent, Oude Houtlei, nummer 70.

Gesticht bij akte verleden voor Notaris Stefaan De Wolf, te Kruishoutem, op vijftien september negentienhonderd zevenen zestig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zes oktober nadien, onder nummer 2228-11 ; waarvan de statuten voor de laatste maal gewijzigd werden blijkens een akte verleden voor notaris Daniël Van den Weghe, te Zulte, op acht juli negentienhonderd zevenenzeventig, verschenen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van vier augustus nadien, onder nummer 3240-7. Deze vennootschap heeft als aannemer-erkenningsterieel besluit van twee oktober negentienhonderd vijfenzeventig, is ingeschreven in het handelsregister te Gent, nummer 100638, en heeft als nummer belasting over de toegevoegde waarde 400.115.102.

Alhier vertegenwoordigd door haar directeur-zaakvoerder, de heer Daniël VANHOVE, wonende te Sint-Martens-Latem, Meerstraat 18, die hoedanigheid benoemd naar aanleiding van de laatste statutenwijziging waarvan hiervoor sprake en overeenkomstig het gewijzigd artikel veertien van de statuten,

Hierna verder genoemd "de onderneming".

Welke verschijners, voorafgaandelijk aan de basisakte, voorwerp dezer akte, verklaard hebben hetgeen volgt :

Voorafgaandelijke uiteenzetting.

I. De heer Cools is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed :

STAD GENT

Een woonhuis met grond, er gelegen Raveschootstraat, nummer 16, bekend ten kadaster Sektie D, nummer 2844/R, groot volgens titel vijftig vierkante meter, en volgens kadaster negenenveertig vierkante meter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorschreven goed hoort toe aan de heer Leopold Coëls, door aankoop jegens de Heer Gerardus-Evariste Deschaumes, rus-



E 162528

Eerste blad.

Handwritten signature and initials.

tend pastoor, wonende te Etikhove, bevestigd bij akte, verleden voor notaris Marc Claeys-Bouuaert, en ondergetekende notaris, op zeventwintig februari negentienhonderd negenenzeventig, overgeschreven op het eerste kantoor der hypotheeken te Gent, op één maart nadien, boek 1580, nummer 29.

De Heer Gerardus Deschaumes was er eigenaar van door aankoop bij proces-verbaal van definitieve toewijzing, opgemaakt door notaris René Hoste, te Gent, op tien april negentienhonderd drieënvijftig, overgeschreven op het eerste kantoor der hypotheeken te Gent, op negentwintig april nadien, boek 972, nummer 8.

II. De Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A." is eigenares van volgende onroerende goederen :

STAD GENT

Twee woonhuizen op en met grond, er gelegen Gustaaf Callierlaan, nummers 92 en 93, bekend ten kadaster Sektie D, nummers 2844/Q en 2844/P, voor een respektievelijke oppervlakte van zesenzestig en tweeënvijftig vierkante meter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorschreven goederen horen toe aan de P.V.B.A. Vanhove door aankoop jegens Mevrouw Marie-Rose-Elisabeth-Elodie-Marcelle-Madeleine Spiers, zonder beroep, echtgenote van de heer François Boone, wonende te Sint Lambrechts Woluwé, krachtens akte, verleden voor ondergetekende notaris Vandercruyssen op vier mei negentienhonderd negenenzeventig, overgeschreven op het eerste kantoor der hypotheeken te Gent, op zeventien mei nadien, boek 1570, nummer 25.

Ze hoorden toe aan Mevrouw Spiers om haar toebedeeld geweest te zijn in een akte-verdeling tussen haar zelf en haar grootmoeder Mevrouw Maria-Emilia Cortier, weduwe van de heer Petrus-Martinus Verniers, te Gent, haar oom de heer Robert-Adolphus-Josephus Verniers, zonder beroep, te Gent, en haar broer, de heer Roger-Pierre-Emile-Basile Spiers, handelsvertegenwoordiger, te Gentbrugge, blijkens akte verleden voor notaris Danie Martens, te Gent, op acht juni negentienhonderd vijfenvijftig, overgeschreven ten eerste hypotheekkantoor te Gent, op zeventie juni nadien, boek 1151, nummer 15.

OPRICHTING VAN HET GEBOUW.

Dit uiteengezet zijnde, heeft de P.V.B.A. D. VANHOVE, Ons, Notaris, verklaard, dat op voorschreven grond, na afbraak van de bestaande gebouwen, op eigen risico en gevaar, en onder haar verantwoordelijkheid, een ~~bureelgebouw~~ wenst op te trekken met benaming "Residentie MERCURIALIS", ----- en dit met het inzicht op latere verwezenlijkingen.

Dit ~~bureelgebouw~~ zal beheerd worden onder het regiem van de medeëigendom, overeenkomstig artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek, en zal kunnen toebehoren aan onderscheidenlijke eigenaars, ten titel van privatieve en uitsluitende eigendom.

Het gebouw zal bestaan uit een gelijkvloers, zeven verdiepingen en een technische verdieping.

≠ gebouw / Verzending goedgekeurd.

DJ. E





E 162526

De Heer Cools wordt eigenaar van de burelen van de zevende verdieping.

Gezegde gebouwen zullen opgericht worden onder het regime van de horizontale verdeling van het eigendom ; van de privative gedeelten zal een gedeelte van de gemene delen van de geheelheid van het gebouw afhangen.

B A S I S A K T E

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten, handelend als gezegd, ons verzocht authentieke akte te verlenen van hun wil om het gebouw te stellen onder het regime van de medeëigendom.

Er werd een reglement van medeëigendom opgemaakt met het doel de rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdrage van elk der medeëigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen.

Dit reglement omvat :

1/ Het statuut van het gebouw, waarbij geregeld wordt de verdeling van het eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of de heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw.

Deze beschikking en erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, worden opgelegd aan al de medeëigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige en zij zijn niet vatbaar voor wijziging, tenzij bij eensgezinde toestemming van al de medeëigenaars dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door de overschrijving in het bevoegd kantoor der hypotheeken.

2/ Het reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut, maar het zal verplichtend opgelegd worden aan allen die in het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte van het gebouw ; dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals hierna bepaald.

De P.V.B.A. D. VANHOVE voornoemd, legt daaropvolgend neer om aan deze akte gehecht te worden :

- 1/ Een plan van de gevels.
- 2/ Een plan van het gelijkvloers en van de type-verdieping.
- 3/ Een plan van de technische verdieping.

De uitvoering van de plans van deze gebouwen werd toevertrouwd aan het Studiebureau Pol Cools en Associatie, te Heusden, Bastenakkerstraat, 16.

Het plan werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen der Stad Gent, op tweeëntwintig oktober negentienhonderd negenenzeventig, Referte Litt. G/22/79, volgnummer 8083 en bouwvergunning werd verleend mits volgende voorwaarden :

GUNSTIG voor de op drie oktober negentienhonderd negenenzeventig door de architect aangepaste plans waarbij de zijgevel van de technische verdieping langs de Raveschootstraat op twee meter van de perceelsgrens wordt voorzien.

De bouwwerken werden aangevangen op vier februari negentienhonderd tachtig, ----- en zullen beëindigd zijn binnen de vierhonderd werkdagen, ----behoudens gevallen van heirkracht.

Tweede blad.

[Handwritten signature]

4/ Het algemeen reglement van medeëigendom.

Deze dokumenten vervolledigen elkaar en vormen één geheel zij dienen gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband. Zij zullen bijgevolg hieraan gehecht blijven, nadat zij door de verschijnenden en Ons, Notaris, getekend werden "Ne Varietur", zullen samen geregistreerd worden en zullen voortaan integraal deel uitmaken van tegenwoordige akte.

Voor de punten waarvoor er eventueel tegenstrijdige interpretatie zou kunnen ingeroepen worden tussen de basisakte en het reglement van medeëigendom, zal de tekst van de basisakte als bindend beschouwd worden.

VERKLARING VAN VERDELING VAN HET GEBOUW.

De komparanten, handelend als gezegd, verklaren de verdeling van het gebouw te doen in burelen en garages, alles hierna te noemen "gebouwencomplex".

Deze wilsverklaring, geakteerd in deze, brengt vanaf dit oogenblik tot stand : de burelen en garages, die op zichzelf kunnen het voorwerp uitmaken van alle overeenkomsten.

Elk dezer garages en burelen omvat :

- a) een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom ;
- b) een zeker aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, die zich bevinden in de toestand van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid, inbegrepen de grond.

De vervreemding van de garages en burelen omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding én van het privatieve gedeelte én van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daar bijkomstig bijbehoren.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op de bureelruimten en garages bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom, alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

Het ontstaan van deze garages en burelen verwekt het bestaan der gedeelten die gemeenschappelijk zijn aan deze verscheidene goederen.

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in duizend, duizendsten ; zij bestaan in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

Het gebouw bestaat uit één residentie, genoemd MERCURIALIS.

De residentie heeft een bureelruimte per verdieping.

Bovendien omvat het gebouw op het gelijkvloers benevens de gemene delen, een privatieve publiciteitsruimte en acht garages of standplaatsen.

De cijfers 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 duiden de verdiepingen aan.

1. GELIJKVLOERS :

a/ Privatieve gedeelten :

Acht garages of standplaatsen, genummerd als volgt :

Nummers 1, 2, 3 en 4 zijn standplaatsen, genummerd S1, S2, S3 en S4.



E 162525

Nummers 5, 6, 7 en 8 zijn garages, genummerd G5, G6, G7 en G8.

Een ~~Ruimte voor publiciteit.~~ *privat. ruimte.*

b/ Gemeenschappelijke gedeelten : Inkomhall, traphall, lift met liftkoker, plaats voor centrale verwarming, doorgangen, meerkast, vuilniskoker, lokaal voor vuilnisbakken, brandhaspel.

De nodige leidingen doorheen sommige private gedeelten.

2/ VERDIEPINGEN :

Er zijn zeven verdiepingen en elk van deze zeven verdiepingen omvat :

a/ Privatieve gedeelten :

Een bureelruimte per verdieping, aangeduid door het cijfer 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 volgens de verdieping, waar zij gelegen zijn.

Iedere bureelruimte omvat in private en uitsluitende eigendom : een grote bureelruimte, twee W.C.'s.

b/ Gemeenschappelijke gedeelten :

Trapzaal, trap, liftkoker met toegang tot de overloop op iedere verdieping, vuilniskoker, brandhaspel.

Verwarmingsschouwpijp, koker voor buizen en brand.

3/ TECHNISCHE VERDIEPING.

De technische verdieping omvat :

a/ Privatief gedeelte :

Een bureelruimte, ~~een W.C.~~, groot terras.

b/ Gemeenschappelijk gedeelte :

Liftkabinen, hall, traphall, trap, vuilniskoker, brandhaspel.

SPECIALE OPMERKINGEN.

1/ De eigenaar en/of huurder van het ~~technische~~ verdiep moeten allen tijde toegang verlenen naar de verhuiskamer op het platdakterras, mits achtenveertig uur op voorhand verwittigd te worden.

De gebruikers van de bureelruimten mogen een plaat met filmanaam plaatsen op de rechterkant van de inkomdeur van het gelijkvloers. Alle platen moeten dezelfde afmetingen hebben (dertig centimeter op twintig centimeter) en dezelfde kleur (aluminium champagne).

2/ De "Onderneming" behoudt zich het recht voor verbinding te maken met nevenliggende eigendommen langs het gelijkvloers ----- en daartoe de nodige openingen te maken in de gemene muren en langs daar uitweg te nemen of te laten nemen zonder de toestemming van de Medeëigenaars van het gebouw te moeten vragen, mits eventuele tussenkomst in de gemene kosten, indien deze daardoor stijgen.

3/ De private ruimten van het gelijkvloers zullen niet moeten tussenkomen in het onderhoud en de herstelling van de lift, noch in de eventuele latere vervanging ervan, noch in het elektriciteits- en waterverbruik van de gemene delen.

VERDELING DER KWOTITEITEN.

Het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten toegekend aan ieder privaat gedeelte, is forfaitair vastgesteld als volgt :

4 twee W.C.'s/
terzending goed-
gekeurd.

Derde blad.

DA - 4

[Handwritten signature]

De standplaatsen S1, S2, S3 en S4 elk acht/duizendsten of tweeëndertig/duizendsten :	32/1.000 ster
De garages G5, G6, G7 en G8 elk negen/duizendsten of zesendertig/duizendsten :	36/1.000 ster
De publiciteitsruimte op het gelijkvloers, vier/duizendsten :	4/1.000 ster
De bureelruimten van de zeven verdiepingen, elk honderd éénentwintig/duizendsten of samen achthonderd zevenenveertig/duizendsten :	847/1.000 ster
De bureelruimte op het technisch verdiep, met het terras : éénentachtig/duizendsten :	81/1.000 ster
Totaal : duizend/duizendsten :	1.000/1.000 ster

VOORBEHOUD VAN EIGENDOM.

VERZAKING AAN NATREKKING - TOELATING TOT BOUWEN.

De Heer Leopold Cools wenst eigenaar te worden van de bureelruimte van de zevende verdieping.

Hij behoudt zich dus honderd éénentwintig/duizendsten in de grond, die hij bezit. Tevens dient hij honderd éénentwintig/duizendsten in de grond, eigendom van de Bouwonderneming D. Vanhove aan te kopen.

Deze honderd éénentwintig/duizendsten zijn bestemd om af te hangen van het privaat gedeelte van de bureelruimte der zevende verdieping.

Voor het overige verklaart de heer Leopold Cools zuiver en eenvoudig te verzaken aan zijn recht van natrekking, ten voordele van de Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A., op de overige achthonderd negenenzeventig/duizendsten in de grond, die zijn eigendom is. Hij geeft ook toelating aan de Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A. tot het bouwen op zijn grond, een gebouwencomplex gelijkvormig het lastenkohier, dat deze bouw beheerst.

OPTIE TOT AANKOOP VAN DE ONVERDELFDE GERECHTIGHEDEN.

De Heer Leopold Cools verklaart optie te geven aan de "Onderneming", die aanvaardt, zonder zich nochtans te verbinden deze te lichten, op de kwotiteiten, waaraan zijn privaat deel niet zijn verbonden, zijnde achthonderd negenenzeventig/duizendsten in zijn grond.

Deze optie is toegestaan onder de volgende voorwaarden :

1/ Duur : De optie is gegeven voor een duur van tien jaar, aanvang nemend vanaf heden, met dien verstande dat de "Onderneming" de verplichting op zich neemt de op dat ogenblik nog overblijvende duizendsten aan te kopen onder dezelfde voorwaarden.

2/ Persoon : Deze optie is gegeven in voordeel van de "Onderneming" en/of van derden, aan wie de konstruktie zou verkocht zijn, waaraan deze kwotiteiten verbonden zijn.

3/ Lichting : Deze optie kan gelicht worden in de hierboven bepaalde termijn door de "Onderneming" en/of door de derden-kopers.

4/ Authentieke akte-verkoop : De authentieke akte van verkoop zal plaats grijpen ten laatste drie maanden na lichting van de optie ; de betaling van de grond zal op het ogenblik van het tekenen van de verkoopakte geschieden.

5/ Prijs : Deze optie is toegestaan mits de unitaire prijs van vierhonderd negenendertigduizend vijfhonderd frank(439.500)

De optie betreft slechts achthonderd negenenzeventig duizendsten, vermits de heer Leopold Cools zich honderd éénnentwintig/duizendsten voorbehoudt.

AFWERKING.

De Heer Leopold Cools heeft voor zijn rekening de uitvoering toevertrouwd aan de "Onderneming" voor het bouwen en afwerken der plaatsen die hij zich heeft voorbehouden, welke hierboven beschreven werden alsook in een afzonderlijke beschrijving en welke nader bepaald zijn in het ondernemingskontraakt opgemaakt tussen hen ingevolge afzonderlijke konventie.

VOORBEHOUD.

De "Onderneming" behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor zonder tussenkomst van de andere eigenaars in het onroerend goet de hiervoren voorziene typen van burelen te wijzigen naar haar goeddunken en dusdanig de privatieve gedeelten te verdelen ingevolge deze wijziging (met de verdeling der duizendsten eruit voortspruitende), maar op voorwaarde nochtans dat zij de privatieve gedeelten alsmede het aantal duizendsten in de gemeenschapelijke gedeelten, waaronder de grond, niet wijzigt, die de heer Cools besloten heeft te doen bouwen voor zijn rekening.

KOOP - VERKOOP.

De "Onderneming" verklaart hierbij te verkopen, onder de waarborg als naar recht, en voor vrij, zuiver en onbelast van alle hypotheken en andere belemmeringen, aan de Heer Leopold Cools, die aanvaardt : honderd éénnentwintig/duizendsten in de grond, hierboven beschreven sub II, als zijnde de eigendom van de "Onderneming", bestemd om af te hangen van de bureelruimte op de zevende verdieping.

PRIJS : Deze koop-verkoop wordt gedaan en aanvaard mits de prijs van honderd vierentachtigduizend vijfhonderd vijfen-twintig frank (184.525.).

Deze prijs zal geregeld worden volgens een overeenkomst tussen partijen.

ONTLEDING DER VERRICHTINGEN.

SEKTIE I - PRINCIPE.

Om eigenaar te worden van een privaatief gedeelte van voorschreven kompleks, zal de liefhebber moeten :

1. Aankopen van de heer Leopold Cools en van de Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A., de onverdeelde duizendsten in de grond, die gehecht zijn als bijkomstigheid aan het privaatief gedeelte, dat aangekocht wordt.

2. Aankopen van de "Onderneming" de op het ogenblik van de verkoopakte reeds bestaande gebouwen, en ook de nog op te richten gebouwen.

Deze laatste zullen afgewerkt worden volgens de plans en de beschrijvende staat der werken, alsmede volgens de plans, die eventueel aan de verkoopakte zullen gehecht zijn.

SEKTIE II - WIJZE DER BETALINGEN.

Behoudens andersluidende overeenkomsten, zullen de verkoop prijzen en aannemingsprijzen vereffend worden naarmate de voortgang der werken, de grond betaald zijnde bij de ondertekening van de authentieke akte.



E 162527

Vierde blad.

DA 2

[Handwritten signature]

Alle betalingen zullen geschieden zonder enige afhouding, zuiver van alle bestaande of toekomstige belastingen, in handen van de bevoegde vertegenwoordiger van de verkopers of door storting op het krediet van een rekening geopend in een financiële instelling die zij zullen aanduiden.

In dit laatste geval, zal het kwijtschrift of het bewijskrachtig stuk afgeleverd door deze instelling gelden als kwijting.

Bij gebrek aan betaling zal elke eisbaar geworden som van volle recht en zonder ingebrekestelling, een intrest opbrengen berekend tegen veertien frank ten honderd 's jaars, vrij van bestaande of toekomstige belastingen, sedert de eisbaarheid tot aan de betaling.

Tot zekerheid en waarborg van de verkoopprijs of van het saldo ervan, zal er kunnen ambtshalve inschrijving genomen worden als naar recht bij de overschrijving van de verkoopakte.

Tot zekerheid en waarborg van de aannemingsprijs of van het saldo ervan, zal de bouwheer ten voordele van de Onderneming een overeenkomstelijke hypotheek moeten vestigen op aanvraag van de Onderneming op het privaatieve gedeelte of de privaatieve gedeelten die hij zal verworven hebben, erin begrepen de eraan verbonden gemene delen.

Voor het geval dat de ambtshalve inschrijving waarvan hierboven sprake, zou genomen zijn, maar niet de overeenkomstelijke inschrijving, tot zekerheid en waarborg van de aannemingsprijs of het saldo ervan, wordt er van nu af aan bedongen dat de "Onderneming" slechts handlichting zal moeten geven van de ambtshalve inschrijving na volledige betaling van alle sommen, zowel uit hoofde van de verkoopprijs, als uit hoofde van de prijs der aanneming, daarin begrepen de kosten der bijkomende werken die gebeurlijk zouden besteld zijn door de koper en bouwheer.

De koper of bouwheer verbiedt zich het door hem aangekochte goed te verkopen of te hypothekeren vóór dat de volledige verkoopprijs en aannemingsprijs vereffend is.

Evenwel, mag de koper en bouwheer het goed hypothekeren met het doel een deel van de verkoopprijs of een deel van de aannemingsprijs te betalen, met het akkoord van de "Onderneming" die het akkoord zal geven op voorwaarde dat het bedrag der ontleende som gevoegd bij het bedrag der andere middelen van de koper een volledige regeling toelaat en dat er haar, daarenboven, delegatie gegeven wordt op het bedrag der ontleende sommen.

BIJZONDERE BEDINGEN.

VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID.

De "Onderneming" behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, de prijs van eventuele aankoop door de aanpalende eigenaars van de gemeenschap der muren en gevels die de naburige eigendommen scheiden van het gebouw, waarvan sprake in deze basisakte, tot haar eigen voordeel te innen.

Deze prijs zal rechtstreeks door de "Onderneming" ontvangen worden, tegen haar eenvoudige kwijting en zonder tussenkomst van de eigenaars en medeëigenaars van het onroerend goed.

Indien evenwel gezegde eigenaars en medeëigenaars (hun opvolgers, rechthebbenden of rechtverkrijgers), hun bemiddeling moesten verlenen, ten voordele van de "Onderneming", om haar to te laten kwestieuze prijs te innen, dan verbinden zij zich dit te doen ten kosteloze titel en op eerste aanvraag.

De "Onderneming" zal in ieder geval de gemeenheid waarvan sprake, mogen benuttigen voor haar zelf of voor derden van haar keuze, en tot alle doeleinden, die zij nuttig zal oordelen, namelijk voor alle eventuele bouwwerken en zonder uit dien hoofde om het even wat verschuldigd te zijn aan de eigenaars of medeëigenaars van het goed.

De rechten welke de "Onderneming" zich hier voorbehoudt, brengen voor haar geen enkele verplichting mede van bescherming of onderhoud noch van verantwoordelijkheid der muren en gevels, welke integendeel tot volledig risico, gevaar en last blijven van de respektievelijke medeëigenaars van het onroerend goed.

GEMEENSCHAPPELIJKE DIENSTEN.

De gemeenschappelijke diensten zullen in gang gebracht worden van zodra de "Onderneming" dit nodig acht, doch in ieder geval van zodra de voltooiingswerken zullen beëindigd zijn.

De eigenaars kunnen bijeengeroepen worden in algemene vergadering en hun bureel en beheerder benoemen zodra de helft der bureelruimten gebruikbaar zijn. De gemeenschapskosten zullen moeten gedragen worden door alle medeëigenaars, ongeacht of hun bureelruimte(n) op het ogenblik van de ingangzetting der gemeenschappelijke diensten gebruikbaar is (zijn) of niet.

Het complex is in zijn geheel van bij het begin der constructie verzekerd tegen brand, bliksem, ontploffingen van welk danige aard, het gebeurlijk verhaal van derden en onbruikbaarheid van onroerende goederen, stormschade, breuk van spiegel- en vensterglas, waterschade en zulks voor een tijdperk van tien jaar. Vanaf de dag dat de eerste algemene vergadering der eigenaars wordt samengeroepen, zal kwestieuze polis verplichtend overgenomen worden door de syndicus van het gebouw, handelend in naam van alle eigenaars, en zijn de premies en kosten door hem te betalen. Deze premies en kosten zal hij terugvorderen bij de verschillende eigenaars, naar rato van het aantal duizendste hetwelk zij bezitten in het complex. De makelaar en/of agent welke de polis afgesloten heeft en waarvan de naam of firma op de polis vermeld wordt, moet als dusdanig fungeren tot op de vervaldag van de polis; derhalve wordt elke tussenkomst van/of overdracht aan derden van rechtswege uitgesloten.

De syndicus of beheerder zal de onderschreven kontrakten voor het gebouw, door de onderneming afgesloten, overnemen.

WIJZIGINGEN AAN DE CONSTRUCTIES.

Zowel in de loop der werken als na de beëindiging ervan en na hun definitieve oplevering heeft de P.V.B.A. Bouwonderneming D. Vanhove, indien zij zo nodig het akkoord bekomt van de bevoegde publieke Overheden, het recht om wijzigingen aan te brengen aan de konstrukties, mits akkoord van de architect-ontwerper.

Viifde blad.

DA-8

Deze wijzigingen kunnen onder meer bestaan uit bijvoorbeeld

a/ het oprichten van één of meer verdiepingen (of gedeelte van verdiepingen) dan op de hieraangehechte plans voorzien.

b/ het bijbouwen van een deel of delen aan het gebouw.

c/ het niet bouwen van één of meerdere verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) of van gelijk welk ander deel van het gebouw voorzien op de hieraan gehechte plans.

d/ het samenvoegen van één of meerdere plaatsen, of van een deel van plaatsen, of van een privaatief element of een deel ervan bij een aanpalend privaatief element (toepassing van het accordeonsysteem).

e/ het aanbrengen van veranderingen aan de bestemming en de indeling van om het even welk niveau van het gebouw, waarin begrepen de onderverdeling in privaatieve loten.

f/ het tot stand brengen van direkte toegangen tot de privaatieve loten op het gelijkvloers ; eveneens het tot stand brengen van toegangen tussen de privaatieve loten en de gemeenschappelijke delen op gelijk welk niveau.

g/ het omvormen van gemene delen tot privaatieve delen en omgekeerd ; het verplaatsen van gemene lokalen, ruimten en toestellen.

h/ het toevoegen van één of meerdere plaatsen toebehorende aan een privaatief element, aan een gemeenschappelijk deel en omgekeerd.

i/ de onderverdeling van het gelijkvloers van het gebouw in kleinere eigendommen en derhalve de wijziging van de plans die uitgevoerd zijn of dienen uitgevoerd te worden, met betrekking tot de gevel en/of gelijk welk ander deel van de konstrukties, dit in funktie tot de noodwendigheden van commerciële aard of andere. Deze opsomming wordt slechts gegeven ten titel van voorbeeld.

j/ het tot stand brengen, op gelijk welk ogenblik en op gelijk welk niveau, van verbindingen met gebuureigendommen, hetzij om verbindingen tot stand te brengen tussen woonruimten van deze gebouwen, hetzij om een passage voor voetgangers of voertuigen tot stand te brengen tussen de parkings in één van beide of beide gebouwen geïnstalleerd. Het is derhalve mogelijk voor de P.V.B.A. Bouwonderneming D. Vanhove, ingeval van hoogbouw op aanpalende panden, de gemeenschappelijke delen en voorzieningen van onderhavig gebouw te laten dienen voor gebruik van de aanpalende gebouwen, met dien verstande dat de eigenaars van privaatieven in het aanpalend gebouw zullen moeten tussenkomen in alle koste van onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijk gebruikte lokalen op basis van de gezamenlijke verdelingstabellen van zelf de gebouwen.

k/ De P.V.B.A. Bouwonderneming D. Vanhove heeft het recht om op het dak terrassen uit te voeren, die blijven behoren tot de gemeenschappelijke delen ;

l/ in het algemeen alle andere wijzigingen die nodig of op portuun mochten blijken, dit in voordeel van de medeëigenaars, van de P.B.V.A. Bouwonderneming D. Vanhove of van de geburen.

De P.V.B.A. Bouwonderneming D. Vanhove kan van de hiervooren vermelde rechten gebruik maken, hetzij op eigen initiatief, hetzij op aanvraag van een koper.

Deze opsomming is niet limitatief. In geen enkel geval mag de stabiliteit van het gebouw in gevaar worden gebracht.

De wijzigingen waarvan sprake sub a/, b/ en c/ hierboven kunnen echter slechts doorgevoerd worden vóór het beëindigen van de werken en de aanvaarding der gemeenschappelijke delen, behalve ingeval van aansluiting door de P.V.B.A. Bouwonderneming D. Vanhove met aanpalende erven.

Ingeval wijzigingen zouden aangebracht worden, wordt van nu af aan het volgende overeengekomen :

a) het aantal eenheden in de gemene delen toegerekend aan diverse privatieve loten zal steeds ongewijzigd blijven, maar het totaal aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw is voor vermeerdering of vermindering vatbaar, dit in verhouding tot het aantal privatieve delen die gediend hebben tot basis van de berekening der verdeling der eenheden.

b) in geval een wijziging zal worden doorgevoerd zoals voorzien in het zogenaamd accordeon-systeem, waardoor een privaat lot of een gedeelte hiervan wordt gehecht aan een aanpalend privaat lot (naastliggend of onder- of bovenliggend) dan zal er een overdracht van eenheden in de gemene delen plaats grijpen in verhouding tot de samengevoegde privatieve oppervlakte.

c) in de gevallen voorzien onder a/ en b/ van "wijzigingen aan konstrukties" behoort het de aannemer om de nieuwe verdeling van het aantal eenheden vast te stellen.

d) het is vanzelfsprekend dat door de vermeerdering of vermindering van het totaal aantal eenheden in de gemene delen een wijziging kan gebracht worden aan de verdeling der gemene lasten, die berekend worden in verhouding tot het aantal eenheden.

e) in geval van uitvoering van wijzigende werken zullen de verkoopsvoorwaarden aangaan met de diverse verkrijgers geen enkele wijziging ondergaan.

Wanneer er, naar aanleiding van de verbinding van twee privatieve loten een gedeelte van de gemeenschappelijke oppervlakte met een maximum van twintig meters vierkant zou worden, dan zal geen enkele wijziging plaats grijpen aan de verdeling der eenheden. Dezelfde regel geldt in het omgekeerde geval.

Ingeval van uitvoering van hogerbedoelde werken geven de kopers, door het enkel feit van hun verkrijging, onwederroepelijk mandaat aan de P.V.B.A. Bouwonderneming D. Vanhove om voor hen en in hun naam alle wijzigende en/of aanvullende basisakten te tekenen, daarin alle wijzigingen aan konstrukties, plannen, indelingen, en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdiensbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van de voorgenomen werken.

privatief / Ver-
ending goedge-
eurd.

Zesde blad.

DS - 2

Iedere wijziging zal uitgevoerd worden op kosten en risico van diegene die aan de oorsprong ligt van de eventuele wijziging.

Voor zoveel als nodig verbinden de verkrijgers er zich toe om elke medewerking te verlenen aan de P.V.B.A. Bouwonderneming D. Vanhove : indien deze laatste er door een publieke of gerechtelijke overheid of door een notaris mocht toe verzocht worden een aanvullende basisakte te verlijden.

Voor elk verzuim aan deze verplichtingen zal door de koper individueel een forfaitaire en onverminderbare schadeloosstelling verschuldigd zijn aan de P.V.B.A. Bouwonderneming D. Vanhove van tienduizend frank.

Deze schadevergoeding is eisbaar van rechtswege en zonder dat enige voorafgaandelijke inmorastelling nodig zij, dit zonder echter afbreuk te doen aan alle andere rechten en vorderingen die de P.V.B.A. Bouwonderneming D. Vanhove zou kunnen late gelden omde in gebreke blijvende verkrijger te dwingen zijn verplichtingen na te komen.

HUISBEWAARDER.

Er is geen huisbewaarder voorzien voor de Residentie welke het voorwerp uitmaakt van de tegenwoordige basisakte.

VOLMACHT.

Dadelijk hebben de komparanten verklaard als bijzondere machtdrager aan te stellen :

De Heer Daniël-Gustaaf VANHOVE, aannemer van bouwwerken, wonende te Sint-Martens-Latem, Meersstraat, nummer 18.

Aan wie zij alle machten verlenen, met recht van indeplaatsstelling, om voor hen en in hun naam : te verkopen, op de wijze, tegen de prijs en onder de voorwaarden en bedingen die hij passend oordeelt, alle aandelen van de grond, op dewe ke de heer Leopold Cools verzaakt heeft aan het recht van natrekking, evenals de gebouwen reeds opgericht of nog op te rit en op voormelde grond ; de tijdstippen van ingebruikneming e van betaling van de prijs vaststellen, deze te ontvangen zo i hoofdsom als in intresten en bijhorigheden, hetzij van de ko pers, hetzij van derden, deze laatsten in de plaats te stelle in al hun persoonlijke en zakelijke rechten, doch zonder waar borg, evenals in de gevolgen van voorrecht, hypotheek of ontbindend beding ; de bevoegde hypotheekbewaarder te ontslaan v het nemen van enige ambtshalve inschrijving.

Tot deze doeleinden alle akten en stukken te verlijden e ondertekenen, woonst te kiezen en in het algemeen alles te do wat nodig en nuttig zal zijn.

KOSTEN.

De kosten van onderhavige basisakte maken de eerste gemeeschappelijke last uit. De uitgifte van deze akte zal aan de heerder van het gebouw worden afgegeven om deel uit te maken van het archief der gemeenschap.

Goedgekeurd de
doorhaling van
acht woorden als
nietig in deze.
Zevende en laat-
ste blad.

DA - E



WOONSTKEUZE.

De comparanten kiezen ter uitvoering dezer woonplaats in hun wederzijdse woonplaats.

De bevoegde heer Hypotheekbewaarder is uitdrukkelijk ont-
slagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de over-
schrijving van tegenwoordige akte.

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de bur-
gerlijke stand van de partijen, op zicht van officiële stukke
vereist door de wet.

Partijen verklaren voorlezing te hebben gekregen van de
eerste alinea van artikel 203 van het Wetboek der Registratie
rechten op de ontduikingen.

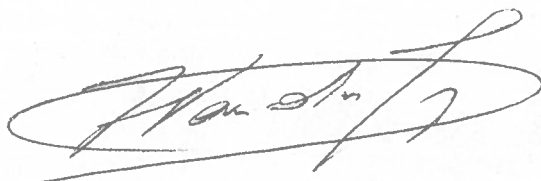
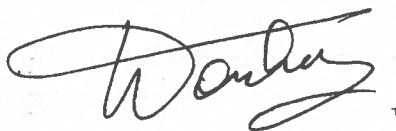
Na voorafgaandelijke lezing gegeven te hebben van artike
61 paragraaf 6 en van artikel 73 paragraaf 1 van het wetboek
van de belasting over de toegevoegde waarde, hebben wij, onde
getekende notaris, de vraag gesteld aan de verschijnster of
deze belastingsplichtige is voor de toepassing van voormelde
belasting.

Op onze vraag heeft de P.V.B.A. Bouwonderneming D. VANHO
geantwoord dat zij wel belastingsplichtige is bij de B.T.W.
en ressorteert onder het kantoor Gent 2, onder nummer 400.115
102.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Gent.

En na gedane voorlezing tekenden de comparanten met Ons,
Notaris.



Geregistreerd te GENT (1)
den vieras duinstig december
1900 fachtig
boek 726 . blad 21, vak 9 .
zeven rollen. vier vezt.

Ontvangen

(leest)

(23068)

DE ONTVANGER.

Voor de Ontvanger,
de Verlichter.

R. BOYDAERT

Handwritten signature: *Frank*

Algemeen Reglement van Mede-eigendom.

Hoofdstuk I.

Algemene Uiteenzetting.

Artikel 1.- Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577bis, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (Wet van achtste juli negentienhonderd vier en twintig), hebben de mede-eigenaars, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden welke hieruit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige, zij zijn dienvolgens onveranderbaar bij gebreke aan eensgezind akkoord onder de mede-eigenaars tenzij hetgeen hierna daarover bepaald wordt ; zij zijn tegenstelbaar aan derden door overschrijving in het bevoegd hypotheekkantoor.

Artikel 2.- Er wordt bovendien om te gelden tussen partijen en hun rechthebbenden, ten gelijk welken titel, een reglement van inwendige orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welke reglement niet tot het zakelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten opgelegd worden aan degenen aan wie de rechten van eigendom of genot op een deel van het onroerend goed overgedragen worden.

Artikel 3.- Het zakelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van mede-eigendom.

Hoofdstuk II.

Woningstatuut.

Sectie I.

Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom.

Artikel 4.- Het geheel van het gebouw waarop het tegenwoordig reglement betrekking heeft bestaat uit een eigendom, te weten : een bureelgebouw op en met grond en aanhorigheden, zoals beschreven in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is.

Het gebouw omvat delen waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

Artikel 5.- De eigendomsrechten van ieder bezitter van een welkdanig deel van de eigendom zijn aldus samengesteld uit een privaatief gedeelte en uit een onverdeeld

gedeelte, welke een geheel vormen dat niet meer mag verdeeld worden, in deze zin dat de beschikking over het privaatief gedeelte, ipso facto de beschikking over het onverdeeld gedeelte met zich draagt, zonder dat het uit onverdeeldheid treden mag gevraagd worden voor welke reden het ook weze.

Het vervreemden onder welke vorm ook van het privaatief gedeelte, brengt uit volle recht de vervreemding van het onverdeeld gedeelte mede.

De hypotheek op het privaatief gedeelte heeft eveneens betrekking op het overeenstemmend deel der onverdeeldheid.

Artikel 6.- De gemeenschappelijke delen van het onroerend goed omvatten namelijk :

De grond, de scheidsmuren, het betonnen geraamte van het onroerend goed, de uitwendige versieringen van de gevels, de buitenzijde van de vensters met uitzicht op de straat, ----- de balustraden, de leuning van balkons en vensters en schouwen, de leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit, alles tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de privaatieve lokalen, die van de burelen en garages afhangen, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze burelen en garages dienen.

De ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen, ----- de rustingen, ----- de volledige liften en hun machines, de plaatsen van de centrale verwarming, ----- bijhorigheden en buizen (de radiators en buizen in het bureel of de garage bestemd tot het particulier gebruik van burelen en garages, zijn privaatieve delen), het dak bovenop de gebouwen, met de trappen, alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der mede-eigenaars, of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van achtste juli negentienhonderd vier en twintig en het gebruik.

Artikel 7.- Elke private eigendom zal omvatten : de samenstellende delen van het bureel of van de garage met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen, --- namelijk de vloer of vloerbekleding met hun steun, de inwendige scheids wanden met de deuren, de gemeenschappen der scheids wanden, welke de burelen onderling afscheiden, evenals de garage, de binnenzijde van de vensters met hun luiken of rolluiken, en leuning, voor zover als deze elementen zich bevinden aan de binnenzijde van het bureel ; de deuren der rustingen, alle inwendige leidingen der burelen en garages, de particuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering met de versiering, samengevat al hetgeen zich

bevindt binnen de burelen en garages en hetgeen tot uitsluiten gebruik hunner eigenaars of ingebruiknemers dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient zoals bij voorbeeld : particuliere leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, enzovoort.

De eigenaars van bureelruimten met ernaastliggende platte daken hebben het recht ten allen tijde de ~~af~~alt der dakbedekking te laten bevloeren door de "Onderneming", met silex tegels. Al dan zal het plat dak privaatief worden, terwijl het nu gemeenschappelijk is. Het platdak op de achtste verdieping is reeds uitgevoerd in platdakterras en is dus reeds privaatief.

Indien er schade aan het dak komt, zal de herstelling aan de dakbedekking op gemene kosten gebeuren, terwijl de schade aan de bovenbevloering ten laste is van de eigenaar, die er gebruik van heeft, dit voor zover deze schade niet veroorzaakt is

≠ door partikulier gebruik.
Verzending goed-gekeurd.

Artikel 7bis. - Er weze hier opgemerkt dat de bureelruimte van de eerste tot en met de zesde verdieping een afzonderlijke verwarmingsinstallatie hebben, zich bevindende in een gemeenschappelijk lokaal op het gelijkvloers, ten titel van erfdiensabaarheid.

De zevende en technische verdieping hebben beiden een gaswandgenerator, geplaatst in hun respektievelijk privaatief gedeelte.

Artikel 8. - Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privaatieve delen binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

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

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

Het is aan iedere eigenaar van private delen, burelen of garages, verboden dit in verscheidene privaatieve delen onder te verdelen, behoudens hetgeen in de basisakte voorzien is.

Het is toegelaten twee of meer aan elkaar palende privaatieve delen van een ~~zelfde~~ verdieping of van boven elkaar liggend verdiepingen, in één enkel te verenigen en deze vervolgens ter te verdelen volgens de oorspronkelijke schikking, op voorwaarde dat de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar wordt gebracht.

Artikel 9. - De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend met de meerderheid van de vier/vijfden der stemmen.

Artikel 10. - Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om privaatieve delen, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van de vier/vijfden der stemmen.

4
4

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de privatieve delen, met vensters, leuningën, balkons, rolluiken, luiken en alle delen, welke zichtbaar zijn van de straat af en dit zelfs voor war het schilderwerk betreft.

Artikel 11.- De eigenaars zullen zonneblinden kunnen aanbrengen, model, kleur en vorm te bepalen door de algemene vergadering. De eigenaars zullen private draadloze posten, telex telefoon of televisie mogen aanleggen en er gebruik van maken volgens het politiereglement en op zodanige wijze dat de inwoners van het gebouw niet gestoord worden.

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

Het aanbrengen van een antenne is toegelaten op het dak-technisch verdiep, voor zover de daaruit volgende beschadigingen, lasten en onderhoud ten laste vallen van de gebruiker

Artikel 12.- Iedere eigenaar zal door de algemene vergadering gemachtigd kunnen worden in de gemene muren openingen te maken om de privatieve delen waarvan hij eigenaar zal zijn, te doen verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de voetsukken in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen, mits ----- tussenkomst in de gemene kosten, indien deze daar-door stijgen.

Artikel 13.- De algemene vergadering zal de toelating waarvan sprake in voorgaand artikel, aan bijzondere voorwaarden ondergeschikt kunnen maken. Dezelfde toelating zal aan de huurders kunnen verleend worden, indien hun respectievelijke eigenaars hiermede instemmen.

Sectie II.

Beheer van het gebouw - Algemene vergadering

Artikel 14.- Er wordt door de algemene vergadering der medeëigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder, overeenkomstig artikel 64 en volgende ; ----- hij is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 15.- De algemene vergadering der medeëigenaars is opperste meesteres van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Artikel 16.- De algemene vergadering is slechts degelijk samengesteld wanneer zij voldoet aan het artikel 26. De vergadering bindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars, vertegenwoordigd geweest of niet, voor de punten, welke op de dagorde staan.

Artikel 17.- De algemene vergadering wordt volgens de statuten ambtshalve gehouden elk jaar, op de dag, het uur en de plaats door de beheerder of degene die er de functies van waarneemt, aangeduid.

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

De algemene vergadering mag nooit samengeroepen worden in juli en augustus, behoudens hoogdringendheid.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die ten minste vijf en twintig ten honderd van de duizendsten van het onroerend goed bezitten.

Ingeval de voorzitter van de vergadering of de beheerder dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, te rekenen vanaf de dag dat hij hiertoe verzocht werd, zal de vergadering degelijk samengeroepen worden door één der mede-eigenaars.

Artikel 18.- De uitnodigingen geschieden bij aangestelde brief tenminste acht werkdagen en ten hoogste veertien werkdagen bij voorbaat ; de uitnodiging zal eveneens degelijk gebeuren, indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.

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

Artikel 19.- De dagorde wordt opgemaakt door diegene die uitnodigt.

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

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

Artikel 20.- De algemene vergadering is samengesteld door alle mede-eigenaars, welk aantal duizendsten ieder van hen ook moge bezitten.

Indien de beheerder geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergadering uitgenodigd worden, doch hij zal er op tegenwoordig zijn alleen met raadgevende en niet met beraadslagende stem.

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

Met uitzondering van de beheerder mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen indien hij zelf geen mede-eigenaar is of indien hij, hebbende op het geheel

6
1

of een gedeelte van het onroerend goed een zakelijk recht of recht van genot, vanwege een mede-eigenaar volmacht heeft gekregen deel te nemen aan de algemene vergaderingen en er in zijn plaats te stemmen ; geen enkel andere persoon wordt tot de vergadering toegelaten. Evenwel mag een mede-eigenaar door zijn echtgenoot vertegenwoordigd worden.

Deze volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is ofwel slechts de beraadslagingen betreft in betrekking met zekere zaken welke zij zal bepalen. Bij gebreke van dit beding zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere mede-eigenaars.

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

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

Artikel 21.- Voor de tijd welke zij bepaalt, en bij eenvoudige meerderheid van stemmen duidt de vergadering haar voorzitter en twee bijzitters aan ; zij kunnen herkozen worden.

Artikel 22.- Het bureau van de algemene vergadering is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters en, bij ontstentenis, uit de voorzitter bijgestaan door twee tegenwoordige eigenaars met het grootste aantal duizendsten.

In geval van afwezigheid van de voorzitter wordt dit ambt waargenomen door één der bijzitters.

Het bureau, op deze wijze samengesteld, duidt eventueel een secretaris aan, die geen eigenaar hoeft te zijn.

Artikel 23.- Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering, door de bijzitters en de secretaris.

Artikel 24.- De beslissingen worden in verhouding van het aantal stemmen der stemgerechtigden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen gevorderd

4
2
wordt door dit statuut of het reglement van inwendige orde.

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

De beslissingen betreffende het genot van de gemeenschappelijke delen eisen de meerderheid van vier/vijfden der stemmen.

Gedurende het bouwen van het onroerend goed, zal de algemene vergadering kunnen beraadslagen over al hetgeen in betrekking staat met de gemeenschappelijke delen in opbouw, doch deze beslissingen moeten genomen worden met een meerderheid van de vier/vijfden der stemmen.

Artikel 25.- De mede-eigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

Artikel 26.- Om geldig te kunnen beraadslagen, moeten op de vergadering tenminste de helft van de duizendsten tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.

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

Artikel 27.- De beheerrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd ; de beheerder zal deze een maand te voren aan de mede-eigenaars moeten mededelen. De voorzitter en de twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen, samen met de verrechtvaardigende stukken, na te zien ; zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen.

De mede-eigenaars zullen aan de leden van het bureau en aan de beheerder de vergissingen bekend maken, welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

Artikel 28.- De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgelegd door de processen-verbaal, ingeschreven in losse verslagen, ----- en getekend door de voorzitter, de bijzitters, de secretaris en de eigenaars, die zulks vragen.

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

Sectie III.

Verdeling van lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.

Principe.

Artikel 29.- Er bestaan particuliere meters voor gas, wat elektriciteit voor elk bureel en bijzondere meters voor gas, water en elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen.

Het individueel verbruik van de particuliere meters valt ten laste van elke gebruiker en het verbruik van de bijzondere meters voor de gemeenschappelijke delen valt ten laste van de gemeenschap der mede-eigenaars in de verhouding van hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen.

In geval er slechts één algemene meter zou zijn voor het stadswater, dan zal het abonnement voor deze meter beschouwd worden als een gemeenschappelijke uitgave.

De lift is, wat de elektriciteit betreft, aan de gemeenschappelijke meter verbonden; het verbruik van deze meter valt ten laste van de mede-eigenaars in de verhoudingen bepaald in het artikel 33 hierna.

Artikel 30.- Vanaf het ogenblik dat het gebouw bewoond wordt, onafhankelijk of het opgeleverd is dan niet, is de gemeenschap op haar kosten en door tussenkomst van de syndicus, verplicht met een erkende firma, een onderhoudskontraakt af te sluiten, voor wat betreft:

1. de liftinstallatie;
2. de verwarmingsinstallatie;
3. de waterverzachter.

Deze opsomming is niet beperkend.

Bijdragen.

Artikel 31.- Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de mede-eigenaars volgens de duizendsten in de gemeenschappelijke delen bepaald in de verdelingstabel die in de basisakte is opgenomen.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering behalve deze hiervoor voorzien betreffende de centrale verwarming.

Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het ogenblik dat de ondernemer de inontvangstname vraagt.

Samenstelling

Artikel 32.- De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

1. de elektriciteit en het stadswater voor de gemeenschappelijke delen ;
2. de vergoeding van de beheerder of van de secretaris ; te vermeerderen met de administratieve onkosten;
3. de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering ;
4. het bedrag der verzekeringspremies die door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang ;
5. de aankoopkosten der vuilnisbakken en de verschillende behoeftigheden van de huisvrouw, voor het reinigen en onderhouden van het gebouw, en, in het algemeen, alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Lift.

Artikel 33.- Alle kosten in verband met de lift worden door de algemene vergadering bij meerderheid van vier/vijfden van stemmen verdeeld onder de medeëigenaars in verhouding tot hun gemeenschappelijke delen ; de garages en de private gedeelten, gelegen op het gelijkvloers, komen niet tussen in de kosten van de lift, gezien zij er geen gebruik van maken.

Herstellingen en werken

Artikel 34.- De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën : dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, en niet noodzakelijke herstellingen en werken.

Dringende herstellingen

Artikel 35.- Voor de herstellingen van volstrekt dringende aard, zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enzovoort, heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.

Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen.

Artikel 36.- Tot deze herstellingen wordt besloten door de beheerder.

De beheerder zal rechter zijn om te oordelen wat een onontbeerlijke maar niet dringende herstelling is, en of een bijeenkomst van de algemene vergadering noodzakelijk is om de werken van deze categorie te bevelen.

Niet noodzakelijke herstellingen en werken.

Artikel 37.- Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars of door de beheerder ----- en zullen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.

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

Artikel 38.- De mede-eigenaars zullen door hun burelen en garages doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden van vijftien juli tot vijftien september, tenzij het om dringende herstellingen zou gaan.

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

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen, aan de gemeenschappelijke delen moeten dragen, waartoe zal besloten worden volgens de voornoemde voorschriften, in verhouding tot hun aantal duizendsten.

Belastingen.

Artikel 39.- Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

Artikel 40.- De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek), en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van medeëigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal, dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen diegene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of medeëigenaar.

Artikel 41.- Ingeval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Ontvangsten

Artikel 42.- In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen zullen zij door iedere eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn aantal duizendsten.

Sectie IV

Verzekering en heropbouw

Onroerend goed

Artikel 43.- Rekening gehouden met hetgeen bepaald onder de rubriek "Gemeenschappelijke diensten" van de basisakte, zal de verzekering, zowel van private zaken, met

uitzondering van de roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, voor alle medeëigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de beheerder, tegen brand, stormschade, breuk spiegel- en vensterglas, waterschade, bliksem, ontploffingen van welkdanige aard, het gebeurlijk verhaal van derden en onbruikbaarheid van onroerende goederen, dit alles bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De eigenaars zullen de betaalde premieën terugbetalen in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen en zaken.

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

De medeëigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen, wanneer deze hen zou gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten ; bij gebrek hiervan zal de beheerder deze rechtens en zonder aanmaning in hun plaats kunnen tekenen.

Artikel 44.- Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

Artikel 45.- Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één der mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of meer algemeen voor alle persoonlijke redenen van één der mede-eigenaars zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 46.- In geval van ramp zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, door de beheerder geïnd worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangegeven door de vergadering, met last deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothe-caire schuldeisers, hen terzake door de wetten verleend en dit beding zal hen geen enkel nadeel kunnen berokkenen, hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden waar het voorzien is.

Artikel 47.- De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden :

1. Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de beheerder de vergoeding, door hem ontvangen, aanwenden om de geteisterde plaats terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de beheerder de aanvulling innen ten laste van alle mede-eigenaars behoudens het verhaal van deze laatsten tegen diegene die, uit hoofde van de herbouwing een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering. Indien de vergoeding de uitgaven van de herstelling overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot, in evenredigheid van hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen.

2. Indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij de algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van de vier/vijfden in de geheelheid der aandelen in de gemeenschappelijke delen. Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van de heropbouw, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom, en eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering, welke deze aanvulling zal bepaald hebben, terwijl de intresten van kaskredieten ----- rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke van de storting binnen gezegde termijn. Evenwel, in geval de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de mede-eigenaars, die geen deel hebben genomen aan de stemming, of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen in de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten, of indien allen niet wensen aan te nemen, aan deze mede-eigenaars, die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten af te staan in het onroerend goed, terwijl zij nochtans het aandeel, dat hun toekomt in de vergoeding behouden. De prijs dezer overlating, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen, aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de plaats waar zich het onroerend goed bevindt, op eenvoudig bevel, op vordering van de meest gerede partij en met recht voor de deskundigen bij hen een derde deskundige te voegen om te beslissen; in geval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden. Van de prijs zal één/derde kontant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar met de wettelijke intresten in handelszaken, terzelfdertijd betaalbaar als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden; de vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun respektievelijke duizendsten.

Artikel 48.-

1. Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hen toekomen deze op hun kosten te verzekeren; zij zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch met de last er de bijpremie van te betalen en zonder dat de andere mede-eigenaars zullen tussen te komen hebben in het voorschot van de gebeurlijke kosten van de heropbouw.
2. De eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde hiervan alle lasten en premien te dragen.

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

Ongevallen.

Artikel 49.- Door de zorgen van de beheerder zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen, die zich zouden kunnen voordoen door het gebruiken der liften, het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw, of een derde, vreemd aan het gebouw.

Het bedrag voor hetwelk deze verzekering genomen wordt zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De premien zullen betaald worden door de beheerder, aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der mede-eigenaars in evenredigheid met hun respektievelijke duizendsten. Dit geldt eveneens voor de verzekering, die moet afgesloten worden voor ongevallen die de kuisvrouw zouden kunnen treffen.

De ----- verzekeringen zullen afgesloten worden door de beheerder.

Hoofdstuk III.

Reglement van inwendige orde.

Artikel 50.- Er wordt tussen de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden, en dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering met een meerderheid van de vier/vijfden der stemmen.

1
2
De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergaderingen moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in losse verslagen -----

----- door de beheerder bijgehouden, en dat in aaneensluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

Artikel 51.- In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van de losse verslagen, en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de beslissingen bevat in de losse verslagen, en hij zal gehouden zijn zich ernaar te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

Sectie I.

Onderhoud.

Artikel 52.- Het algemeen toezicht over en onderhoud van het gebouw omvat onder meer :

- Riolering ;
 Toezichtputjes : zesmaandelijks reinigen ;
 Beerput : minstens jaarlijks reinigen ;
 Dakgoten plus daken : jaarlijks bladen verwijderen, mosvorming uitroeien (grint oprijven), nazicht en opvoegen slabben ;
- Aflopen (W.C.'s inbegrepen) te nemen voorzorgsmaatregelen. Geen stolbare vetten (frietvet, sausen, enzovoort) in aflopen gieten, alsook geen vaste voorwerpen zoals handdoeken, dweilen, hygiënische verbanden enzovoort ;
- Vuilniskoker : te nemen voorzorgsmaatregelen :
 Geen flessen, kartonnen dozen, kranten, kerstbomen, regenschermen, kapstokken, versleten schoenen of pantoffels, soep, enzovoort. in de koker storten, maar deze, verpakt, deponeren in een daarvoor speciaal bestemd lokaal op het gelijkvloers.

 - Lift : onderhoudskontraakt af te sluiten.

Bovenstaande opsomming wordt enkel gegeven ten titel van inlichting en is niet beperkend.

De werken van het schilderen van de gevels ----- aan de voorzijde ----- inbegrepen de ramen, leuningen en vensterluiken, zullen moeten plaats grijpen in de perioden bepaald volgens een tijdsbestek, door de algemene vergadering opgemaakt, en onder het toezicht van de beheerder.

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

Artikel 53.- De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die tot de plaatsen welke zij bewonen behoren, en als er zijn, moeten laten vegen, telkens het nodig zal zijn en ten minste eens per jaar, en wel deze waarvan zij gebruik maken.

Zij zullen dit aan de beheerder bewijzen.

Sectie II. - Inwendige orde.

Artikel 54.- De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshall, de trappen, ----- zullen altijd vrij moeten gehouden worden ; dienvolgens zal er nooit om het even wat mogen aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrijtuigen.

De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen door de algemene vergadering bij meerderheid van stemmen aangeduid.

Artikel 55.- Het is volstrekt verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of buigbare buizen aan te wenden ; de

gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten gebeuren. Ook gebruik van butaangas of welkdanig gas in flessen is verboden.

Sectie III.

Rust - Zedelijkheid.

Artikel 56.- De mede-eigenaars, hun huurders, de dienstboden en andere bewoners van het gebouw zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en er van genieten als een "goed familievader".

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

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

Artikel 57.- Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt, die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, welke deze stoornissen uitschakelen of ze verminderen.

Vijftiende blad.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van degene welke de lift doet werken, evenals de apparaten voor het reinigen en het boenen, de koelinstallaties en deze van de algemene verwarming, en de motoren der huishoudelijke apparaten en bureelmachines.

Artikel 58.- De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers afgesloten, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen, op straffe van verbreking der huurovereenkomsten na regelmatige vaststelling der feiten die hun zouden ten laste worden gelegd.

Artikel 59.- vervalt.

Artikel 60.- De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen.

Sectie IV.
Bestemming der lokalen.

Artikel 61.- In het gebouw mag er geen kleinhandel gedreven worden.

De lokalen zijn bestemd voor burelen, en/of huisvesting.

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

Artikel 62.- Het is verboden, behoudens toelating van de algemene vergadering, publiciteit te voeren op het gebouw; geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen.

Het zal toegelaten zijn op de particuliere deur van het bureel een plaat aan te brengen, welke de naam en het beroep van de gebruiker van het bureel vermeldt.

Ook op de binnenkant van de buitenvenster mag de gebruiker van de bureelruimte een plaat aanbrengen met zijn naam en beroep.

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

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

Artikel 63.- In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare of ongezonde waren mogen ingericht worden. De gebruikers zullen er over moeten waken dat er in de garages geen waren of eetwaren in staat van ontbinding neergelegd worden.

Geen enkele opslagplaats van ontvlambare waren zal toegelaten worden. De eigenaar die een mazoutkachel wenst te gebruiken zal evenwel honderd liter mazout mogen in reserve hebben. Hij zal al de nodige maatregelen moeten nemen om te vermijden dat deze brandstoffen of de werking van de brander onaangename geuren zouden verspreiden.

De eigenaars van auto's zullen slechts de brandstof mogen bezitten, welke zich in de normale voorraadbak van hun voertuig bevindt; zij zullen hun motor niet luidruchtig mogen laten draaien, noch rook of olie mogen laten ontsnappen; het is verboden de klaxons in werking te stellen.

Het terugkeren der auto's 's nachts zal derwijze moeten geschieden dat de rust van het gebouw niet wordt verstoord.

≠ behalve in het publiciteitslokaal/ Verzending goedgekeurd.

Sectie V.

Bediening en Beheer van het gebouw.

Artikel 64.- Er wordt door de algemene vergadering der medeëigenaars beroep gedaan op de diensten van een beroeps-beheerder.

Artikel 65.- De beheerder is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken.

Indien de beheerder afwezig is of in gebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal duizendsten zijn functie uit ; in geval van gelijkheid der rechten komt de functie aan de oudste toe. Voor de eerste maal en voor een periode gaande tot het einde van het jaar negentienhonderd éénennegentig zal het beheer van het gebouw toevertrouwd worden aan de Bouwonderneming D. Vanhove P.V.B.A., of aan een maatschappij of persoon door haar aan te duiden, met een remuneratie overeenkomstig de minimum-tarificatie van de Immobiliënkamer van Oost-Vlaanderen.

Artikel 66.- De algemene vergadering der medeëigenaars beslist oppermachtig over het beheer van het gebouw voor zover het gaat over gemeenschappelijke belangen, en voor zover haar beslissingen niet strijdig zijn met de deontologische regels van het immobiliënberoep.

Artikel 67.- De beheerder duidt eventueel in vereiste gevallen een bouwkundige aan.

Artikel 68.- De beheerder zal waken over het degelijk algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, riolen en leidingen.

Artikel 69.- De beheerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen ; hij zal verslag uitbrengen aan

Zestiende blad.

----- de algemene vergadering ; deze laatste zal beslissen over de maatregelen welke moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

Artikel 70. - De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

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

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

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

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

De beheerder heeft het recht van de mede-eigenaars de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een mede-eigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de beheerder te storten, zal deze laatste

----- de bedeling van centrale verwarming en deze van warm water, welke het privaat deel - van de in gebreke blijvende bedient, kunnen afsluiten ; dit beding is wezenlijk en van strikte toepassing ; de mede-eigenaar in gebreke die zich op gelijk welke wijze tegen deze sancties zou verzetten, zal rechtens en zonder aanmaning, een boete van vijfshonderd frank per inbreuk oplopen en deze boete zal in het reservefonds gestort worden.

De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de beheerder in naam van alle mede-eigenaars ; de beheerder heeft daartoe een contractuele onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is. Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder zich van het akkoord van de beheerraad verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover de derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen, door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap van het gebouw, tegen het wettelijk procent in handelszaken.

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

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

Aldus opgesteld, gelezen en goedgekeurd door de partijen bij de basisakte waaraan onderhavig reglement van medeëigendom zal worden gehecht en bovendien "Ne varietur" ondertekend door zelfde partijen en ons, Notaris Freddy Vandercruyssen, te Gent.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Gent (1) den vierentwintig december 1900 tachtig, boek 6/26, blad 7, vak 8, elf rollen, elf verzendingen/ Ontvangen : tweehonderd vijftwintig frank. (225 F). De Ontvanger, voor de Ontvanger, de Verificateur (getekend) R. Buydaert.

