

gem oph

Overgeschreven Hypotheken *sect I*
de 8/8/90
boek 3693 nummer 4

B A S I S A K T E

Het jaar NEGENTIENHONDERD NEGENTIG,
De zevende juni.

Voor Ons, Meester Raymond VANDERPLAETSEN, notaris ter
standplaats Lovendegem.

ZIJN VERSCHENEN :

- 1) Heer Cyrille Albert SLEEUWAERT, aannemer-voegwerker, geboren te Lomme (Frankrijk) op zeven september negentienhonderd tweëndertig, weduwnaar van Mevrouw Rosalia Camilla De Bruyne, wonende te Lovendegem, Oostveldkouter 209;
- 2) Mevrouw Jeannine Marie Jeanne SLEEUWAERT, huishoudster, geboren te Gent op zestien april negentienhonderd zesenveertig, echtgenote van Heer Rudy Patoor, arbeider, wonende te Lovendegem, Acaciastraat 38;
- 3) Heer Jean Pierre Roger SLEEUWAERT, zelfstandige-helper, geboren te Gent op negentwintig juli negentienhonderd zeventenvijftig, wonende te Lovendegem, Acaciastraat 31;
- 4) a) Mejuffer Sandra Alice Nadine SLEEUWAERT, scholier, geboren te Gent op vier mei negentienhonderd zeventig;
b) Jongheer Bart Jan Bertus SLEEUWAERT, leerjongen, geboren te Gent op zeventwintig maart negentienhonderd tweeënzeventig, beide wonende te Lovendegem, Oostveldkouter 209.

Welke verschijners ons Notaris aanzocht hebben, akte op te stellen van hetgeen volgt :

1) EIGENDOM :

De consoorten Sleeuwaert voornoemd zijn eigenaars van een appartementsgebouw gelegen te Lovendegem, aan de Acaciastraat, 31-33-35-37, bekend ten kadaster 1e afdeling, sectie A, onder nummers 1678/Y/2, 1678/Z/2, 1678/A/3 en 1678/B/3, met een oppervlakte volgens kadaster van negenhonderd vijftien vierkante meter.

2) OORSPRONG VAN EIGENDOM :

Voorschreven goed behoort aan Cyrille Sleeuwaert, de gebouwen om ze zelf te hebben laten oprichten op grond die hij samen met zijn echtgenote Mevrouw Rosalia De Bruyne in grotere oppervlakte verkregen had jegens de PVBA Wondelgemse Immobiliare Maatschappij, in het kort Wonima te Gent-Wondelgem, krachtens een akte ruiling verleden voor notaris Johan de Sagher te Evergem op eenendertig oktober negentienhonderd tweeënzeventig, overgeschreven op het tweede kantoor van hypotheken te Gent op zeventwintig oktober daarna, boek 730, nummer 28; en krachtens aankoop jegens voornoemde vennootschap Wonima, verleden voor



KANTOOR
VAN MEESTER
VANDERPLAETSEN
NOTARIS
9920 LOVENDEGEM
TEL. (091) 72 73 33

eerste blad.

9480428
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

notaris De Sagher voornoemd op veertien oktober negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven op zelfde hypotheek kantoor op vijftien november daarna, boek 1273, nummer 14.

3) BASISAKTE :

Na deze uiteenzetting hebben de verschijners ons verzocht authentiek hun wil te akteren om dit gebouw te stellen onder het regiem van horizontale eigendom, zoals voorzien onder artikel 576/bis van het Burgerlijk Wetboek. (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig)

Deze gebouwen zullen verdeeld worden in private delen (of privatieven) en gemene delen, onderscheiden in algemene onverdeeldheid tussen alle, en delen in bijzondere onverdeeldheid tussen bepaalde mede-eigenaars.

Behoudens afwijkende bedingen in het navermeld reglement van mede-eigendom dat de rechten en verplichtingen in het gebouw vaststelt, benevens de bewaring, het beheer, het onderhoud, het herstel en de gebeurlijke wederopbouw van het gebouw wordt het onroerend goed derhalve beheerst door de beschikkingen van vermeld artikel 577/bis.

Deze beschikkingen en dienstbaarheden die eruit voortvloeien zijn het zakelijk statuut. Zij zullen niet kunnen gewijzigd worden tenzij met eenparig akkoord van alle mede-eigenaars.

Alle overdragende en verklarende akten van eigendom, vruchtgebruik en genot van een deel van het gebouw zullen de uitdrukkelijke melding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbenden volledig kennis hebben van deze basisakte en dat zij van rechtswege in de plaats gesteld zijn van alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

4) BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW :

Het gebouw bestaat uit :

1. de ondergrond met de fundamenteën, de afvoerleidingen, septische put en vergaarput langs linker en rechter zijde van het gebouw;
2. het gelijkvloers met dubbele buitentrap naar verdiepingen langs zijkant, vier garages met kantelpoort, tellerkasten van water en electriciteit, en vier bergruimten achter iedere garage, de verharde oprit en de tuin;
3. eerste verdieping :
twee afgewerkte appartementen bestaande uit: inkomhall, ingerichte keuken, badkamer met ligbad, woon- en zitkamer met openhaardvuur, drie slaapkamers;
4. tweede verdieping :
twee appartementen (thans nog in ruwbouw) bestaande uit: inkomhall, ingerichte keuken, badkamer met ligbad, woon- en zitkamer met openhaardvuur, drie slaapkamers;
5. dakbedekking met frans dak.

PLAN :

Voorschreven goederen werden in plan gebracht door Architect Richard De Maegt te Lovendegem, goedgekeurd in zit-

ting van het college van Burgemeester en Schepenen te Lovendegem op éérentwintig december negentienhonderd zesenzeventig.

HORIZONTALE VERDELING :

Zoals hierboven reeds bepaald, zullen de opgerichte gebouwen gesteld worden onder het regime van de horizontale verdeling, overeenkomstig de bepalingen van artikel 577/bis van het burgerlijk wetboek.

Deze gebouwen zullen verdeeld worden in privatieve delen (of privatieven) en gemene delen, onderscheiden in algemene onverdeeldeheid tussen alle, en delen in bijzondere onverdeeldeheid tussen bepaalde medeëigenaars.

De opgerichte gebouwen omvatten :

1) Privatieve zaken :

Maken in beginsel het voorwerp uit van privatieve eigendom de gedeelten van het gebouw die voor het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn :

a) de elementen waaruit de kavels en hun privatieve afhankelijkheden samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, onder meer :

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versieringen;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en de rolluiken;
- de binnenmuren en beschotten der deuren, ter uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering en bekleding der terrassen, hun bestwering, leuning en traliewerk;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijk gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de radiatoren en leidingen binnen de kavels;
- de apparaten en parlofoon en deuropener, de leidingen dienend tot het uitsluitend gebruik van een kavel;

b) toebehoren diende tot het gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindend namelijk :

- de drukknopjes en naamplaatjes van parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhallen.

2) Gemeenschappelijke zaken :

Gemeenschappelijke zaken zijn in beginsel de gemeenschappelijke delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van al de kavels of van bepaalde onder hen :

tweede blad.



Handwritten signature: *St.*

Handwritten signature: *[illegible]*

a) gemeenschappelijke zaken in algehele onverdeelheid :
De hiernavermelde zaken behoren in onverdeelheid toe aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals aangeduid hierna onder de splitsing van het gebouw (totaal 1000/1000)

- de bebouwde en onbebouwde grond;
- de grondvesten, steunmuren, het betonnen geraante en het ruw metselwerk;
- het buizennet der riolering en de putten;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de daken met hun bedekking;
- de ruwbouw van de terrassen;
- de aflopen van water, de schoorstenen en verluchtungs-
pijpen met kappen op hun gehele hoogte;
- de installaties van parlofoon, deuropener en bellen in
de inkomhall, voor hun gedeelte ter gemeenschappelijk
gebruik;
- de leidingen van water, electriciteit en telefoon, het-
zij voor gemeenschappelijk gebruik hetzij voor uitsluitend
gebruik van de selties van deze leidingen die zich buiten
de kavels bevinden, die zij bedienen;
- en verder in het algemeen al de delen van het gebouw die
ten gebruik van al de kavels zijn.

b) gemeenschappelijke zaken waarop een partikulier genots-
recht ten voordele van bepaalde medeëigenaars bestaat.

Bepaalde gemeenschappelijke zaken, waarvan sprake hierboven
onder a) dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van
bepaalde medeëigenaars. De andere medeëigenaars hebben er
geen gebruik of genot van.

Eerstgenoemden zullen er alleen de lasten, de kosten van
onderhoud, herstelling, vernieuwing en verbruik van toe-
stellen en installaties van dragen zoals hierna bepaald.
De kosten van heropbouw ingeval van gehele of gedeelte-
lijke vernieling van het gebouw zullen verder, voor wat
betreft de gemeenschappelijke zaken, voorwerp van een
partikulier genotsrecht, gedragen worden door al de
mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de
gemeenschappelijke zaken.

Beschrijving der appartementen en hun gemeenschappelijke
delen :

De opgerichte gebouwen omvatten de volgende private en
gemeenschappelijke delen :

A. Het appartement A.1. (links)

a) in privaatieve eigendom :
het appartement op de eerste verdieping met inkomhall, in-
gerichte keuken, badkamer met ligbad, woon- en zitkamer met
openhaardvuur, drie slaapkamers, de garage nummer 1 en de
bergruimte nummer 1;

ldheid :
d toe aan
en in de
onder de

ante en het

achtings-
bellen in
gelijk

foon. het-
uitsluitend
ich buiten

gebouw die

ier genots-
estaat.

e hierboven
genot van
hebben er

kosten van
: van toe-
bepaald.
gedeelte-
voor wat
van een
al de
in de

nappelijke

ivate en

komhall, in-
zitzkamer met
mer 1 en de

derde blad.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :
de tweehonderdvijftig/duizendsten in de gemene delen waar-
onder de grond.

E. Het appartement A.2. (rechts)

a) in privaatieve eigendom :
het appartement op de eerste verdieping met inkomhall, in-
gerichte keuken, badkamer met ligbad, woon- en zitzkamer met
openhaardvuur, drie slaapkamers, de garage nummer 2 en de
bergruimte nummer 2;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :
de tweehonderdvijftig/duizendsten in de gemene delen waar-
onder de grond.

C. Het appartement A.3. (links)

a) in privaatieve eigendom :
het appartement op de tweede verdieping (thans nog in ruw-
bouw) met inkomhall, ingerichte keuken, badkamer met lig-
bad, woon- en zitzkamer met openhaardvuur, drie slaapke-
mers, de garage nummer 3 en de bergruimte nummer 3;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :
de tweehonderdvijftig/duizendsten in de gemene delen waar-
onder de grond.

D. Het appartement A.4. (rechts)

a) in privaatieve eigendom :
het appartement op de tweede verdieping (thans nog in ruw-
bouw) met inkomhaal, ingerichte keuken, badkamer met lig-
bad, woon- en zitzkamer met openhaardvuur, drie slaapke-
mers, de garage nummer 4 en de bergruimte nummer 4;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :
de tweehonderdvijftig/duizendsten in de gemene delen waar-
onder de grond.

RADIO - TELEVISIE - TELEFOON :

De eigenaars van deze toestellen zullen verplichtend ge-
bruik dienen te maken der aangebrachte leidingen, de
antenne en/of distributiekabels.

ALGEMENE ONDERHOUDSKOSTEN :

De algemene onderhoudskosten en herstellingskosten, schil-
derwerken en andere, zullen gedragen worden door de groep
medeëigenaars welke in onverdeeldheid zijn en in verhou-
ding zoals hierboven uitgedrukt in de beschrijving der
goederen met hun gemeenschappelijke delen en volgens de
aangegeven duizendsten.

VERWARMING :

De centrale verwarmingsinstallatie is individueel in het
gebruik zodat de kosten van herstelling ten laste vallen
van iedere eigenaar.

VERZEKERINGEN :

De eigenaars van het gebouw zullen verplicht zijn de bestaande polis van brandverzekering betreffende het gebouw over te nemen en verder te zetten. Zij zullen zich echter persoonlijk moeten verzekeren voor hun inboedel en verhaal tegen geburen.

ERDIENSTBAARHEDEN :

Tegenwoordige basisakte heeft de juridische verdeling van het gebouw teweeggebracht; zo zijn deze dienstbaarheden daadwerkelijk en ten volle recht ontsproten bij het toekennen aan iedere medeëigenaar van zijn privative delen. Zij vinden hun oorsprong in de bestemming des huisvaders, bepaald bij artikels 692 en volgende van het burgerlijk wetboek of ingevolge overeenkomst tussen partijen.

Dit is ondermeer het geval met :

- de zichtnemingen die zouden kunnen bestaan van het ene lokaal naar het andere;
- de gemeenschappelijkheid van regenwateraflopen, riolen, huishoudelijk water, enzoverder;
- de doortocht van leidingen en buizen van alle aard, (water, electriciteit, telefoon, radio, televisie)
- en in het algemeen, van alle gemeenzaamheden en dienstbaarheden tussen de onderscheidene privative delen of deze delen en de gemeenschappelijke, die het plan, de uitvoering van het plan of de plaatselijke gebruiken zullen aanduiden.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM :

Een reglement van medeëigendom wordt aan deze akte gehecht dat verplichtend zal zijn voor alle toekomstige eigenaars en rechthebbenden van een deel van het gebouw.

Alle overdragende en verklarende akten van eigendom, vruchtgebruik en huur zullen keuze van woonst bevatten in het kantoor waar het onroerend goed gelegen is.

VERKLARINGEN :

- De ondergetekende notaris bevestigt en betuigt op zicht van stukken van burgerlijke stand dat de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte van partijen zijn zoals gemeld.
- De Heer hypotheekbewaarder wordt ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen om welke reden ook bij de overschrijving dezer akte.

WAARVAN AKTE : gedaan en verleden ter studie.

Na lezing van het vorenstaande en van de bijlagen hebben de verschijners met Ons, Notaris, deze akte getekend,

The block contains three handwritten signatures. On the left is a signature that appears to be 'L. Van der...' with a horizontal line underneath. In the middle is a signature that appears to be 'H. J. ...'. On the right is a signature that appears to be 'Stewart C.'.

671

Geragistreerd	drie		blad(en)	geen	verz.
to	AALTER		op	14 JUNI 1990	
Boek	390	Folio	18	Vak	2
Ontvanger	vijftig frank				
DE ONTVANGER.					

ASOFR

J. Van Daele

J. VAN DAELE

w
r
n
.
.
a-
-
ht
s
n
t

REGLEMENT VAN MEDE EIGENDOM :

De verschijners hiervoor genoemd in de akte hebben een reglement van medeëigendom vastgesteld, betreffende de respectieve rechten en verplichtingen in het gebouw, de bewaring, het beheer, het onderhoud, het herstel en de gebeurlijke wederopbouw van het gebouw.

Deze beschikkingen en dienstbaarheden die eruit voortvloeien vormen het zakelijk statuut. Zij zullen niet kunnen gewijzigd worden dan met éénparig akkoord van alle medeëigenaars, verenigd in algemene vergadering zoals hierna bepaald.

Dit zakelijk statuut en zijn gebeurlijke wijzigingen zullen tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor.

Met betrekking tot de vereffening van de algemene onderhoudskosten, verzekeringen en alle andere, verplichten de verschijners zich, zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers, een bijzondere en gemeenschappelijke rekening te openen langs welke rekeningen alle inkomsten en uitgaven zullen geboekt worden.

Tenslotte hebben zij ook een reglement van inwendige orde opgesteld betreffende het leven in gemeenschap, de goede orde, de rust en standing van het gebouw.

Alle overdragende en verklarende akten van eigendom, vruchtgebruik en genot van een deel van de op te richten gebouwen zullen uitdrukkelijk de melding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende, volledig kennis heeft van het reglement van medeëigendom en van inwendige orde en van hun wijzigingen en dat hij van rechtswege in de plaats gesteld is van alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

Artikel één :

Het privaatief gedeelte van het gebouw en het onverdeeld aandeel in de gemene delen eraan verbonden, vormen samen een volledig en onverdeelbaar geheel. (in die zin dat de beschikkingen over het onverdeeld aandeel meebrengt).

Daaruit volgt :

- dat de vervreemding onder gelijk welke vorm van het privaatief gedeelte, van rechtswege de vervreemding meebrengt van het onverdeeld aandeel eraan verbonden;
- dat ieder voorrecht of hypotheek met betrekking tot een privaatief gedeelte, terzelfdertijd slaat op het overeenstemmend onverdeeld aandeel;
- dat de scheiding uit onverdeeldheid aangaande de gemene delen nooit zal kunnen gevraagd worden;



Handwritten signatures and initials in the left margin, including a large signature at the top, a signature in the middle, and initials at the bottom.

Artikel twee :

De voorgaande toebedeling van hoegrootheden in de algemene en bijzondere onverdeeldheden wordt als juist aanzien door alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars van een privaatief gedeelte in de gebouwen door het feit alleen van de eigendomsverwerving, zonder verhaal tegen wie of om welke reden ook zelfs ingeval dat verbouwingen of verfraaiingen aan een privaatief gedeelte uitgevoerd, dit een meerwaarde zou gegeven hebben of in het tegenovergesteld geval, indien door een toevallige oorzaak of een persoonlijk toedoen, een privaatief gedeelte een waardevermindering zou ondergaan.

Een herziening van de toebedeling der hoegrootheden in de gemene delen zou alleen kunnen plaats hebben mits éénstemmig akkoord van alle medeëigenaars.

Artikel drie :

De eigenaars van privaatieven kunnen van hun eigendom genieten en erover beschikken, het bezwaren met hypotheek en andere zakelijke rechten, zoals iedere eigenaar van een onroerend goed het kan. Nochtans is het verboden :

- de bestemming van het gebouw te veranderen. Dit werd ontworpen voor bewoning, met uitsluiting van alle handels- en beroepsbedrijfsheid;
- wijzigingen aan te brengen aan de bouwwerken of het uitzicht van de gemene delen, zelfs indien deze zouden bestempeld worden als verbeteringen;
- in de privaatieve plaatsen om het even welke verandering of werk uit te voeren van aard om de medeëigenaars te schaden of hun rechten te beperken, in 't bijzonder ieder werk dat zelfs in de geringste mate, afbreuk zou doen aan de stevigheid en de sierlijkheid van het gebouw; het is in principe wel toegelaten twee ofmeer boven elkander gelegen appartementen om te vormen tot een duplex appartement en ze later weder te verdelen volgens de oorspronkelijke schikking.
- de plaats, de vorm of de kleur van de buitenkant van de toegangsdeuren van de privaatieven te veranderen, alsook van de ramen, vensters, terrassen, rolluiken en balustrades zichtbaar van buiten of van uit de gemene delen;
- een privaatief te verhuren of te laten bewonen door personen die door hun levenswijze de standing van het gebouw zouden verminderen of die zouden weigeren zich op elk gebied aan onderhavig reglement te onderwerpen;
- een privaatief of zijn aanhorigheden gedeeltelijk te vervreemden of te verhuren;
- aan de vensters, terrassen en deuren of andere delen zichtbaar van buiten af, of van uit de gemene plaatsen, enig opschrift, uithangbord, plakkaat, reclame of aankondiging te plaatsen, van gelijk welke aard; aanplakbiljetten van matig formaat mogen nochtans aangebracht worden aan de vensters van de te verkopen of te verhuren privaatieven.

Handwritten signatures and initials in the left margin, including a large signature at the top, a signature in the middle, and initials at the bottom.

Artikel vier :

Iedere overtreding van de bepalingen van voorgaand artikel verplicht de overtreder van rechtwege de zaken in hun oorspronkelijke toestand te herstellen en daarbij tot de vergoeding van alle materieel en zedelijk nadeel dat de medeëigenaars zouden ondervonden hebben, ten ware de uitvoerde werken of veranderingen goedgekeurd waren door de algemene vergadering der medeëigenaars zoals hierna gezegd.

Artikel vijf :

Alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars van een deel van het gebouw verbinden zich formeel de beslissingen van de algemene vergadering der medeëigenaars na te leven, samengesteld en beraadslagend volgens de hierna vastgestelde regels. Deze verbintenis zal voor de toekomstige eigenaars verplichtend zijn door het feit alleen van de eigendomsverwerving, die slechts kan overgedragen worden onder gezegde voorwaarde die ter kennis van derden zal gebracht worden door de overschrijving ten hypotheekkantoor van onderhavige akte.

Artikel zes :

De algemene vergadering der medeëigenaars is samengesteld uit al degenen die eigenaar zijn van een privaat in het gebouw.

Artikel zeven :

De Algemene vergadering heeft de algemene en uitsluitende bevoegdheid het gebouw te besturen in alles wat de gemeenschappelijke belangen betreft.

Artikel acht :

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld indien alle medeëigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of behoorlijk opgeroepen zijn. De algemene vergadering verbindt door haar beslissingen over de punten van de dagorde alle medeëigenaars, hetzij aanwezig vertegenwoordigd of niet.

Artikel negen :

De algemene vergadering benoemt een gerant, gekozen bij voorrang onder de medeëigenaars van het gebouw, deze is belast met het algemeen toezicht over het gebouw en over de uitvoering van de onderhouds- en herstellingswerken aan de delen in algemene of bijzondere onverdeeldheid. Bij afwezigheid of tekortkoming van de gerant worden zijn functies waargenomen door de eigenaars van het grootste aantal duizendsten in de zaken in algemene onverdeeldheid. Bij gelijke rechten komt het ambt toe aan de oudste van hen.

Artikel tien :

De statutaire algemene vergadering wordt ambtshalve ieder

Handwritten signatures and initials in the left margin, including a large signature at the top, a smaller one below it, and several initials and marks further down.

jaar gehouden hetzij in het gebouw zelf, hetzij op een andere plaats, op de dag en het uur aangeduid in de bijeenroeping gedurende de maand april.

Buiten deze verplichte jaarlijkse algemene vergadering wordt zij bijeengeroepen door de gerant, telkens wanneer daar aanleiding toe bestaat. Zij moet bijeengeroepen worden telkens wanneer het aangevraagd wordt door één of meer medeëigenaars die alleen of samen een derde van het totaal der duizendsten bezitten. Bij stilzitten van de gerant gedurende meer dan acht dagen mag de algemene vergadering bijeengeroepen worden door de medeëigenaarsverzoekers.

Artikel elf :

De bijeenroeping geschiedt door aangetekende brief ten minste tien dagen en ten hoogste vijftien dagen te voren. De bijeenroeping zal eveneens geldig gedaan zijn indien het bericht verhandigd wordt aan de medeëigenaar tegen ontlasting.

Indien een eerste algemene vergadering niet in getal is zal een tweede vergadering op dezelfde manier bijeengeroepen worden, als de eerste en met dezelfde dagorde, die uitdrukkelijk zal vermelden dat het een tweede vergadering betreft, maar de termijn van bijeenroeping zal slechts ten minste vijf en ten hoogste tien dagen bedragen.

Artikel twaalf :

De dagorde wordt vastgesteld door degene die bijeenroept. Alle te behandelen punten moeten duidelijk vermeld worden in de berichten van bijeenroeping. Punten onder de benaming "Verscheidene" zijn uitgesloten. De beraadslagingen mogen slechts handelen over de op de dagorde voorziene punten.

Artikel dertien :

Met uitzondering van de gerant, mag niemand een medeëigenaar vertegenwoordigen indien hij zelf geen medeëigenaar is en in het bezit van een schriftelijke volmacht die aan het proces-verbaal van de algemene vergadering zal gehecht blijven. In geval van openvallen van nalatenschap of iedere andere wettelijke oorzaak waarbij de eigendom van een privaatief zou komen toe te behoren, hetzij aan onverdeelde medeëigenaars, hetzij aan een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar zullen al deze moeten bijeengeroepen worden tot de algemene vergadering en het recht hebben ze bij te wonen met raadgevende stem, maar zij zullen één onder hen, de gerant of een medeëigenaar moeten kiezen om in hun naam een beraadslagende stem uit te brengen. Een medeëigenaar mag zich in elk geval door zijn echtgenoot laten vertegenwoordigen.

Artikel veertien :

De Algemene vergadering kiest met eenvoudige meerderheid

Handwritten signatures and initials in the left margin, including a large signature at the top, a smaller one below it, and several initials and marks further down.

van stemmen haar voorzitter voor de tijd die zij bepaalt. Zijn mandaat is vernieuwbaar. Het voorzitterschap van de

eerste algemene vergadering zal waargenomen worden door de eigenaar van het grootste aantal duizendsten. Bij gelijkheid van rechten komt deze functie toe aan de oudste van hen.

Artikel vijftien :

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die zal getekend worden door de aanwezige medeëigenaars en echt verklaard door de voorzitter.

Artikel zestien :

De beslissingen worden genomen met de meerderheid der geldig uitgebrachte stemmen, behoudens de gevallen waar een grotere meerderheid of de eenparigheid vereist wordt door onderhavig reglement. Wanneer de eenparigheid vereist wordt moet deze begrepen worden niet als de eenparigheid van de aanwezig en vertegenwoordigde eigenaars maar als deze van alle medeëigenaars van het gebouw. De afwezige medeëigenaars worden beschouwd als tegen gestemd te hebben, behalve in geval van een tweede algemene vergadering, zo de eerste niet in aantal geweest is. In dit laatste geval zullen de afwezigen beschouwd worden als voor het voorstel gestemd te hebben. De beslissingen met betrekking tot het genot der gemene zaken vereisten slechts de meerderheid der geldig uit gebrachte stemmen der betrokken medeëigenaars, deze met betrekking tot verbouwingen of veranderingen aan de gemene zaken of die van belang zijn voor het uitzicht van het gebouw, vereisen de meerderheid van de twee/derden der betrokken stemmen.

Artikel zeventien :

Iedere medeëigenaar bezit evenveel stemmen als hij aandelen bezit in de gemene delen waarover het gaat.

Artikel achttien :

Om geldig te beraadslagen moet de algemene vergadering tenminste de helft der medeëigenaars met beraadslagende stem verenigen die te samen tenminste de helft der stemmen bezitten. Is deze dubbele voorwaarde niet vervuld, dan zal een nieuwe vergadering binnen de maand van de eerste bijeengeroepen worden binnen de tijdperken vastgesteld door artikel elf.

Artikel negentien :

De beheersrekeningen van de gerant worden voorgelegd aan de goedkeuring van de statutaire algemene vergadering. De gerant deelt ze ten minste tien dagen te voren mede aan de betrokken medeëigenaars. De voorzitter heeft tot taak ze te onderzoeken, evenals de bewijsstukken, hij brengt er verslag over uit op de algemene vergadering en dient zijn voorstellen in. Zesmaandelijks zendt de gerant aan iedere

medeëigenaar zijn afzonderlijke rekening. Deze brengen de voorzitter op de hoogte van de fouten die zij erin mochten ontdekken.

Artikel twintig :

De beslissingen van de algemene vergadering worden opgetekend in processen verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en ondertekend door de voorzitter en de medeëigenaars die erom verzoeken. Iedere medeëigenaar mag het register der processen verbaal raadplegen en er een kopij van nemen zonder verplaatsing, in tegenwoordigheid van de gerant, die met de bewaring ervan belast is. Alle beslissingen van de algemene vergadering kunnen betekend worden aan de betrokken medeëigenaars, die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren op de algemene vergadering.

Artikel ééwentwintig :

Iedere eigenaar zal in verhouding tot zijn aandeel in de gemene zaken waarover het gaat, bijdragen in de uitgaven van bewaring, beheer, onderhoud en vernieuwing van de gemene zaken, behoudens andersluidende bijzondere bepaling.

Artikel tweeëntwintig :

De herstellingen worden verdeeld in drie categoriën :

- de dringende
- de noodzakelijke maar niet dringende;
- de niet noodzakelijke.

Artikel drieëntwintig :

De dringende werken en herstellingen worden bevolen door de gerant die daartoe volledige macht heeft, zonder toelating te moeten vragen.

Artikel vierentwintig :

De noodzakelijke werken en herstellingen die niet dringend zijn worden bevolen bij onderling akkoord tussen de voorzitter en de gerant. De eerste oordeelt of een algemene vergadering moet bijeengeroepen worden om werken van deze categorie te bevelen.

Artikel vijfentwintig :

Herstellingen en werken, die zonder noodzakelijk te zijn een verfraaiing of een verbetering mede brengen, zullen moeten aangevraagd worden door één of meer eigenaars die alleen of samen ten minste één/vierde bezitten van de gemene delen waarover het gaat. Zij zullen slechts kunnen bevolen worden met een meerderheid van twee/derden der stemmen der betrokken medeëigenaars. Nochtans zullen ze kunnen bevolen worden met een meerderheid van de helft der stemmen, indien de medeëigenaars die ze goedkeuren, de uitgave ervan integraal op zich nemen.

Handwritten signatures and initials in the left margin, including a large signature at the top, a smaller one below it, and several initials and marks further down.

Artikel zesentwintig :

De gerant heeft verder tot taak te waken over de goede staat van het gebouw, het dak, de riolering, de gemene leidingen en andere gemene zaken. Hij berekent de bijdragen van de medeëigenaars volgens de statutaire verhoudingen, zamelt de fondsen in en maakt ze over aan de rechtmatige bestemming.

Artikel zevenentwintig :

Hij treft alle bewarende maatregelen ingeval van dringendeheid en onderzoekt de betwistingen die zouden kunnen opriszen aangaande de gemene zaken, en brengt er verslag over uit aan de algemene vergadering.

Artikel achtentwintig :

Desgevallend bepaalt de algemene vergadering het berag der provisies, nodig om te voorzien in de gemeenschappelijke uitgaven. Zij kan eveneens de oprichting van een voorzieningsfonds beslissen, dat zal besteed worden aan latere herstellingen. Zij bepaalt hoe het fonds zal belegd worden voor zijn gebruik.

Artikel negentwintig :

De gerant heeft een contractueel en onherroepelijk mandaat om in naam van de medeëigenaars de ingebreke zijnde medeëigenaar te dagvaarden. De verschuldigde sommen zullen intrest opbrengen tegen de wettelijke intrestvoet ten bate van de gemeenschap, vanaf de dag van hun eisbaarheid tot de werkelijke betaling, dit van rechtswege en zonder ingebrekestelling. Zolang de medeëigenaar in gebreke blijft, zijn de andere medeëigenaars verplicht hierin te voorzien door, elk in verhouding, de sommen te storten vereist voor de werking van de gemeenschappelijke diensten en het onderhoud der gemene delen. Indien het eigendom van de ingebreke zijnde medeëigenaar verhuurd is, dan is de gerant gerechtigd de huurprijzen te ontvangen tot beloop van de verschuldigde bedragen. De gerant heeft dienaangaande volledige delegatie en mag geldig kwitantie verlenen van de ontvangen sommen. De huurder zal zich hiertegen niet kunnen verzetten en zal ten opzichte van de verhuurder geldig bevrijd zijn van de sommen waarvan kwijtschrift door de gerant.

Artikel dertig :

De gerant neemt de inkomsten in ontvangst die de gemene zaken zouden kunnen voortbrengen.

Artikel éénendertig :

De medeëigenaars zullen moeten toegang verschaffen door hun privatieve lokalen voor alle herstellingen en onderhoudswerken.

Artikel tweeëndertig :

In geval van afwezigheid zullen de eigenaars of andere bewoners verplicht zijn de sleutel van hun appartement toe te vertrouwen aan een gevolmachtigde en zijn naam en adres mede te delen aan de gerant opdat men in geval van nood het privaatief zou kunnen betreden.

Artikel drieëndertig :

Alle belastingen die door de bevoegde overheden niet rechtstreeks gevestigd zijn op de privaatieve eigendommen zullen verdeeld worden onder de verschillende medeëigenaars die zij betreffen in verhouding tot hun aandeel in de gemene zaken waarover het gaat.

Artikel vierëndertig :

De burgerlijke verantwoordelijkheid uit hoofde van het gebouw en in het algemeen alle lasten voortkomend van het gebouw worden volgens dezelfde formule verdeeld onder voorbehoud van alle eventueel verhaal tegen de verantwoordelijke medeëigenaars of derde.

Artikel vijfëndertig :

Indien een medeëigenaar voor eigen behoefte de gemene lasten zou verzwaren, dan zal hij alleen de last van deze verzwaring moeten dragen.

Artikel zesëndertig :

De gerant sluit een verzekering af bij éézelfde maatschappij, zowel voor de privaatieve eigendommen met uitzondering van de meubels en auto's, als voor de gemene zaken, tegen de gevaren van brand en ontploffing veroorzaakt door mazout en gas, de ongevallen veroorzaakt door electriciteit, val van vliegtuigen, verhaal der geburen, huurders en bezetters, opruimingskosten, waterschade, stormschade en andere risico's voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering.

Artikel zevenëndertig :

Indien de verzekeringspremiën verhoogd werden door het persoonlijk toedoen van één der medeëigenaars dan zal deze alleen de lasten van deze verhoging dragen.

Artikel achtëndertig :

In geval van ramp zullen de vergoedingen in ontvangst genomen worden door de gerant, bijgestaan door de voorzitter onder last deze sommen te deponeren in een bank of andere instelling, overeenkomstig de beslissingen van de algemene vergadering, zonder nadeel voor de rechten der bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers der medeëigenaars.

Artikel negenendertig :

De ontvangen schadevergoeding zal als volgt worden aangewend :

Indien de vergoedingen ontoereikend zijn, dan zal de gerant de tekorten ten laste leggen van de betrokken medeëigenaars, in verhouding met hun aandeel in de geteisterde gemene delen onder voorbehoud van verhaal tegen degene der medeëigenaars die uit hoofde van de wederopbouw een meerwaarde zouden verworven hebben. Indien de vergoeding hoger is dan de kosten van wederopbouw dan behoort het overschot aan de betrokken medeëigenaars in verhouding als hierboven.

Is de verwoesting volledig, dan zal de vergoeding aangewend worden tot de wederopbouw, tenware de algemene vergadering met een meerderheid van de medeëigenaars en de meerderheid der duizendsten er anders over besliste. Ingeval de vergoeding onvoldoende is, dan is het tekort verschuldigd door alle medeëigenaars, volgens hun aantal duizendsten naargelang de wederopbouw vordert. De medeëigenaars die tegen gestemd of zich onthouden hebben bij de algemene vergadering die de wederopbouw besliste, zullen verplicht zijn aan de andere medeëigenaars, of aan degenen die erom verzoeken, al hun gerechtigheden in het verwoest gebouw af te staan met behoud van al hun aandelen in de schadevergoeding. Bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, zal de afstandsprijs vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de bevoegde Heer Vrederichter op verzoekschrift van de meest naarstige partij. Geraken de deskundigen het niet eens dan zullen zij beroep doen op een derde deskundige om hun verschil te beslechten. Indien het gebouw niet wederopgebouwd wordt dan zullen de gemene zaken verdeeld of geliciteerd worden. De opbrengst van de licitatie zal alsdan verdeeld worden onder de medeëigenaars volgens hun aantal duizendsten.

Artikel veertig :

De gerant zal eveneens, voor rekening van de medeëigenaars een verzekering afsluiten voor de burgerlijke aansprakelijkheid der medeëigenaars, voor alle ongevallen die zouden kunnen voortspruiten uit het gebruik van de gemene delen aan een bewoner van het gebouw of aan een derde.

Artikel éenenveertig :

Voor het bepalen van het aandeel van iedere medeëigenaar in onkosten van onderhoud en herstelling, zal er dienen rekening gehouden te worden met de bepalingen der basisakte inzonderheid met betrekking tot algemene en bijzondere onderhoudskosten. Op ieder appartement van het gebouw is het reglement van medeëigendom en inwendige orde afzonderlijk van toepassing behoudens beslissingen aangaande de algemene onverdeelbaarheid.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

De verschijners verklaren verder een reglement van inwendige orde vast te stellen, bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars, en andere bewoners van een deel van het gebouw en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering der medeëigenaars, met een meerderheid van de helft der medeëigenaars, in bezit van de helft der duizendsten.

Artikel tweeënveertig :

De medeëigenaars zullen ervoor zorgen dat deprivatieve delen, die het uitzicht van het gebouw aanbelangen steeds in goede staat van zorg en onderhoud verkeren. De nodige schilderwerken zullen tijdig uitgevoerd worden volgens bestek goedgekeurd door de algemene vergadering onder toezicht van de gerant.

Artikel drieënveertig :

De bewoners zullen hun privaatief moeten gebruiken overeenkomstig de bestemming waartoe het werd ontworpen en volgens het wettelijk begrip van de goede huisvader.

Artikel viereënveertig :

De ingang en hall, de trappen en doorgangen, de inrit en voortuin, zullen steeds vrij moeten gehouden worden. Er zal niets mogen gehangen of neergelegd worden. Rijwielen en kinderrijtuigen zullen moeten ondergebracht worden in de eventueel voorziene gemene bergplaatsen.

Artikel vijfeneveertig :

Er zal geen huishoudelijk werk mogen verricht worden op de gemene gangen en plaatsen, zoals borstellen van tapijten, poetsen van schoenen en zomeer. Er zal ook niets mogen verricht worden van onderhoud of herstelling aan de auto's, behalve op de privaatieve standplaats.

Artikel zeseneveertig :

Het is verboden in het gebouw gebruik te maken van darmen en buizen in rubber of in andere materialen, onderhevig aan barsten of scheuren voor gastoevoer. Alleen het gebruik van strakke metalen buizen is toegelaten. Het is eveneens verboden geperst gas te gebruiken onder gelijk welke vorm.

Artikel zeveneneveertig :

Het is de bewoners niet toegelaten, tenzij ten titel van eenvoudige gedoogzaamheid, huisdieren te houden. De gerant kan er ten alle tijde een einde aan stellen indien het dier oorzaak zou zijn van stoornis of ongemak voor de andere bewoners.

Artikel achtenveertig :

Het is verboden in het gebouw enig abnormaal gerucht te

maken. Het gebruik van televisieposten, radio's, pick-ups en muziekinstrumenten is toegelaten, indien dit geen aanleiding is tot stoornis van de andere bewoners.

Artikel negenenveertig :

Alleen het gebruik van kleine elektrische motoren voor huishoudelijke toestellen is toegelaten. Deze zullen moeten voorzien zijn van ontstoringsapparaten.

Artikel vijftig :

De huurovereenkomsten zullen het beding moeten bevatten dat de huurders kennis hebben van onderhavig reglement en zijn eventuele wijzigingen.

Artikel éénenvijftig :

Het is verboden in het gebouw gelijk welke gevaarlijke, ontvlambare of ongezonde stoffen op te slaan; behalve de brandstof in de reservoirs van de autovoertuigen.

Artikel tweeënvijftig :

Het is verboden het dak te betrekken om gelijk welke reden. Alleen de gerant en de voorzitter hebben er toegang in de uitoefening van hun functie. Onderhavig reglement is verplichtend voor alle toekomstige eigenaars en rechthebbenden van een deel van het gebouw.

[Handwritten signatures and initials]



Geaccepteerd *elf* *geen* verz.
te AALTER op *14 JUN 1990*
Soek *6/80* Luf *57* Vsk. *20*
Daktu *zevenhonderd*
vijftig frank
450 FR

[Handwritten signature]