

BASISAKTE

van het autoboxencomplex te Wilvoorde (Koningslo).
Devoerlaan en Opperveldlaan

Heden, op zeventienzig juli negentienhonderd drieënze-

tig. Verschenen voor ons, Meester Herman Jacobs, notaris te Vorst-Brussel.

1. De heer Emmanuel-Jules-Eugène-Etienne-Eutrope Poncelet, notaris, geboren te Neufchâteau op vijftientig december negentienhonderd en twee, en zijn echtgenote mevrouw Marie-Louise-Gustave-Irma Lemercier, zonder beroep, geboren te Luik op dertien juli negentienhonderd en tien, samen wonende te Nassogne.

"De echtgenoten Poncelet-Lemercier gehand onder het stempel der schieding van goederen met gemeenschap van aansprakelijkheid, krachtens huwelijkskontraakt verleden voor notaris Janssens, te Antwerpen, op acht juli negentienhonderd en vijftientig."

Hier vertegenwoordigd door de heer Jacques Lemercier, beheerder van vennootschappen, wonende te Brussel, Filips de Goede-straat nr. 49, krachtens volmacht verleden voor ende getekende notaris op zeventientig april negentienhonderd vierenvijftig, waarvan het brevet gehecht is gebleven aan de verkoopakte verleden voor dezelfde notaris op drie mei negentienhonderd vierenvijftig en met deze akte overgeschreven werd op het derde hypotheekkantoor te Brussel, op dertien negentienhonderd vierenvijftig, boek 4408 nummer 17.

In 2. de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Société Immobilière de Beauval", gevestigd te Sint-Joost-ten-Noode (Brussel), Twee Kerkenstraat 75, opgericht krachtens akte verleden voor Meester Jean Bounameaux, notaris te Barvaux-sur-Ourthe, op drie november negentienhonderd eenenvijftig, waarvan de statuten bij uittreksel bekend gemaakt werden in de bijlage aan het Belgisch Staatsblad van vijftientigste dierzelfde maand, onder nummer 23877.

Hier vertegenwoordigd door voornoemde heer Jacques Lemercier, handelende in hoedanigheid van bijzondere machthebber van de heer Robert Crollen, beheerder van genoemde vennootschap, wonende te Sint-Joost-ten-Noode, Twee Kerkenstraat 75, krachtens volmacht verleden voor ondergetekende notaris op vijftien mei negentienhonderd drieënveertig, waarvan het brevet gehecht is gebleven aan de in de Franse taal opgestelde basisakte, op heden verleden voor ondergetekende notaris en waarvan onderzette de Nederlandse tekst vaststelt. Genoemde heer Crollen, ten einde dezer, de nodige machten hebbende krachtens artikel 10 van de statuten.

Welke verschijningen, vertegenwoordigd zoals gezegd, en verklaarden de Nederlandse tekst van de basisakte van het afovoezende complex, onderwerp van deze akte, als volgt te hebben opgesteld.

§ 1. Voerzeggende toelichting: beschrijving, afmeting, inhoud en aard van de zaak, bijzonderheden, ontworpen door.

een uitgifte
Verzending goedgekeurd.

a) Beschrijving: De verschijnenden verklaren eigenaars te zijn van verscheidene percelen grond gelegen te Vilvoorde (Koningslo) waarvan het geheel een achtergrond uitmaakt die uitweg heeft op de openbare weg, hetzij respectievelijk op de Devoerlaan en de Opperveldlaan, door middel van twee stroken grond die elk drie meter breed zijn; dit geheel heeft een gezenen lijke oppervlakte van achtentwintig aren zesenveertig centiares en staat kadastraal bekend op 18 het geweest sectie A, deel van nummers 165 N, 165-O, 165 P, 166/2-A en 171 A/2 als palende aan de Opperveldlaan, Denis, De Sas, Cnops, Lejeune, de Devoerlaan, de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Société Immobilière de Beauval" verschijnende bij deze, en de Stad Vilvoorde.

b) Plan - Meting: Deze goederen werden beschreven en gemeten door de heer Pierre Moganck, meetkundige-schatter van circulerende goederen, wonende te Vilvoorde, Warandelaan 28, die ervan een plan opmaakte met proces-verbaal van meten in dato één april negentienhonderd drieenseestig. Dit plan zal hier aangehecht blijven en zal de partijen als wet gelden voor wat de oppervlakte en de ligging van de goederen aangaat; alle betwistingen die hierover zouden kunnen ontstaan sullen oppervluchtig en zonder beroep beslecht worden door gezegde meetkundige of door zijn opvolger.

c) Oorsprong van eigendom: De verschijnenden verklaren dat de hoger beschreven goederen hun toebehoren, te weten:

1. Deels, tot beloop van vorentwintig aren zevenenzeestig centiares drieëndertig tiensmilliaren (loten 1 tot 41, 42a, 43a, 44a en 44d van het plan) aan de echtgenoten Poncelet-Lemercier om ze onder grotere oppervlakte aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap "Société Hypothécaire et Immobilière d'Anvers", gevestigd te Antwerpen, krachtens akte verleden voor notaris Dubois, te Rochefort, op eenendertig maart negentienhonderd zevenveertig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel, op zeventien april daarna, boek 3650 nummer 13.

2. Deels, tot beloop van drie aren achtenveertig centiares zevenenzeestig tiensmilliaren (loten 42b, 43b, 44b en 44c van het plan) aan de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Société Immobilière de Beauval" om ze onder nummer 1 en onder grotere oppervlakte aangekocht te hebben van de heer Leon-Joseph Franchi, raadsheer bij de Bankcommissie, echtgenoot van mevrouw Marie-Hélène-Martha Reck, wonende te Schaarbeek, krachtens akte verleden voor notaris Poncelet, te Nasseogne, op achtentwintig juni negentienhonderd tweeënzeestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel, op zestien juli daarna, boek 5512 nummer 77.

d) Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden: De hoger vermelde akte verleden voor notaris Poncelet op achtentwintig juni negentienhonderd tweeënzeestig vermeldt onder meer het volgende:

"La société acheteuse devra se conformer aux règlements et prescriptions émanées ou à émaner des autorités compétentes pour tout ce qui concerne les constructions à ériger, clôtures, alignements, niveaux à suivre, égouts et embranchements d'égouts, pavages et autres, le tout sans l'intervention du vendeur, ni recours contre lui; la société acheteuse devra payer à qui de droit toutes taxes et frais généralement quelconques de ces divers chefs."

e) Ontworpen bouw: Het is de bedoeling van de verscheidenden op de hoger beschreven grond een geheel van drieënveertig private autoboxen op te richten volgens plans opgemaakt door architect François Goosseens, wonende te Vilvoorde, Sir Annalaan 672.

De bouwvergunning werd door het Stadsbestuur verleend tien december negentienhonderd tweeënzestig.

§ B. Medeëigendom - Verdeling.

Na deze toelichting hebben de vereenigenden ons verzocht hun akte te verlenen van hun wil om het complex, waar over sprake, onder het statuut van medeëigendom te stellen overeenkomstig artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek.

Ze verklaarden daarenboven dit complex te verdelen in drieënveertig autoboxen bestemd om elk een afzonderlijk eigendom te worden met als toebehoren een deel van de gemeenschappelijke zaken die tot gemeenschappelijk gebruik zullen zijn van alle eigenaars van om het even welk gedeelte van het complex.

Een plan opgemaakt door voornoemde architect François Goosseens in date en waarop respectievelijk de samenstelling de hoofdgevel en en waarop respectievelijk de samenstelling de hoofdgevel en de decoratie van een type-box voorkomen werd eveneens gehecht aan de hoger vermelde in de franse te opgestelde basisakte.

§ C. Reglement van medeëigendom.

De vereenigenden verklaren dat het hun wil is dat van de hierboven juridisch gescheiden autoboxen een afzonderlijk eigendom zou uitmaken derwijze dat ieder betrokken eigenaar erover vrij zou kunnen beschikken.

Met het oog op het vaststellen van de rechten van eigendom en van medeëigendom, het regelen van de betrekking van buurschap en van medeëigenden, het bepalen van de wijze van op de gemeenschappelijke zaken beheerd en bestuurd zullen worden alsmede van het bijdragend aandeel van iedere medeëigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, hebben de vereenigenden een reglement van medeëigendom opgesteld dat bindend zal zijn voor al wie eigenaar, medeëigenaar of rechthebbende uit welken hoofde ook, zal zijn van een deel van het complex.

Dit reglement omvat een zakelijk statuut dat bindende kracht heeft voor ieder wegens het overschrijven van de akte op het hypotheekkantoor, en een huishoudelijk reglement dat geen zakelijk statuut heeft maar dat verplichtend zal zijn.

gelegd worden aan al wie naderhand eigenaar of rechthebbende van enig deel van het complex zal worden.

Menieder is er toe gehouden dit huishoudelijk reglement aan al zijn rechtsopvolgers, uit welken hoofde ook, op te leggen.

De wijzigingen aan het zakelijk statuut zullen aan overschrijving op het hypotheekregister onderworpen zijn, maar niet deze aan het huishoudelijk reglement.

Dit reglement van medeëigendom luidt als volgt:

Hoofdstuk I.

Algemene toelichting.

Artikel 1. Overeenkomstig de mogelijkheid voorzien door artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek is het statuut van het autoboxcomplex als volgt vastgesteld voor wat betreft de verdeling, de bewaring, het onderhoud en de bestemming van het goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien dringen zich als zakelijk statuut op aan al de medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten, tegenwoordige en toekomstige; zij zijn bijgevolg onveranderlijk behalve ingeval een eensgezind akkoord tussen de medeëigenaars bereikt wordt hetwelk echter slechts bindende macht zal hebben tegenover derden door de overschrijving op het hypotheekregister.

Artikel 2. Om een geldige basis te hebben tussen de partijen en hun rechthebbenden uit welken hoofde ook, wordt bovendien een huishoudelijk reglement voorzien dat betrekking heeft op het genot van het goed en op de bijzonderheden van het gemeenschapsleven. Dit reglement heeft geen zakelijk statuut en is vatbaar voor veranderingen onder de voorwaarden die er in vastgesteld zijn. Deze veranderingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen.

Artikel 3. Het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement vormen het reglement van medeëigendom.

Hoofdstuk II.

Statuut van het complex.

Afdeling 1. Overdeelde medeëigendom en privative eigendom

Artikel 4. Het complex bevat private gedeeltes waarvan iedere verkrijger de privative eigendom heeft en gemeene zaken waarvan de eigendom overdeeld toebehoort aan alle verkrijgers, ieder voor een deel.

De private delen worden "autoboxen" genoemd. De percelen grond waarop deze autoboxen worden opgericht hebben elk een oppervlakte van achttien centiares; zij zijn genummerd van 1 tot 49 op het plan waarover hoger sprake.

Artikel 5. De gemeene zaken worden in drieënveertig delen verdeeld en toegekend aan de eigenaars van de autoboxen. Het gedeelte van de gemeene zaken aldus toegekend aan iedere autobox maakt hiervan een onderdeel uit; dit zal een/drieënveertigste voor iedere autobox bedragen.

Artikel 6. Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat, welke waardeverandering elke autobox ook moge ondergaan ingevolge aangebrachte verbouwingen of veranderingen in gelijk welk deel van het complex, de verdeling van de eigendoms gedeelte, zoals deze hoger werd vastgesteld en door ieder aanvaard, slechts mag gewijzigd worden ingevolge beslissing van de algemene vergadering met absolute eenparigheid van stemmen der mede-eigenaars.

Artikel 7. Onder voorbehoud van de beschikkingen die voortvloeien uit deze akte, bevatten de gezamenlijke zaken: de grond van de binnenkoeren en de toegangswegen, de voortreden, de gemeenschap der afsluitingen en de afsluitingen zelf, de waterleiding, de bedekking van de binnenkoeren en de toegangswegen, de wateraivoerleidingen en ten slotte, meer in het algemeen, alles wat een integrerend of bijkomend deel uitmaakt van de hoger beschreven deelen, alsook alle zaken die door het gebruik als gemeenschappelijk aansen worden, zonder nochtans tegenstrijdig te zijn met het reglement voorzien in deze akte.

Artikel 8. De verdeling van de gezamenlijke zaken mag nooit aangevraagd worden. Ze kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard met een zakelijk recht, noch in beslag genomen worden, dan samen met de autoboxen waarvan zij het bijbehorend deel uitmaken en voor het gedeelte dat aan elke box is toegerekend.

Hypotheek en elk zakelijk recht op een autobox bezwaart van rechtswege het gedeelte van de gezamenlijke zaken dat er van deel uitmaakt.

Artikel 9. Elke privatieve eigendom bevat de samenstellende delen van de autobox, met uitzondering van de gezamenlijke zaken, namelijk: de funderingen, de grondbedekking, de poorten, de muurgemeenschappen, alle binnenleidingen, kortom alles wat de eigenlijke autobox vormt samen met de poort.

Artikel 10. Elke eigenaar heeft het genots- en gebruiksrecht van zijn autobox binnen de perken vastgesteld door dit kontrakt en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden.

Hij mag naar goeddunken in zijn autobox veranderingen aanbrengen doch draagt alleen alle verantwoordelijkheid voor inzakingen, beschadigingen en andere ongevallen of bezwaren die er het gevolg zouden van zijn voor de gezamenlijke zaken of de autoboxen van de andere eigenaars, dit alles met inachtnaam van artikel 11.

Het is de eigenaars verboden enige verandering aan te brengen aan de gezamenlijke zaken tenzij indien dit gebeurt overeenkomstig het hierna volgend artikel.

Artikel 11. De veranderingen aan de gezamenlijke zaken mogen slechts uitgevoerd worden met goedkeuring door de algemene vergadering der eigenaars die hierover uitspraak doet overeenkomstig de voorschriften vermeld in de derde alinea

van artikel 45.

Deze werken zullen uitgevoerd worden onder toezicht van een architect, aangesteld door de algemene vergadering, en waar van het ereloon ten laste zal zijn van de eigenaar die deze werken doet uitvoeren.

Artikel 12. Niets mag gewijzigd worden aan de stijl noch aan de harmonie van het complex, zelfs indien het eigen zaken betreft, dan met toestemming van de algemene vergadering die hiervoor uitspraak doet overeenkomstig de derde alinea van artikel 45.

Dit is ook toepasselijk op de poorten en alle zichtbare gedeelten, en zelfs op het schilderen.

Afdeling 2. - Beheer van het complex.

Artikel 13. De soevereine macht van het beheer berust bij de algemene vergadering der medeëigenaars van het complex in soverre het gaat om gemeenschappelijke belangen.

De wijze van werking en de geldigheid van haar beslissingen maken het onderwerp uit van Hoofdstuk III.

Artikel 14. De algemene vergadering der medeëigenaars doet beroep op een zaakvoerder, al of niet gekozen tussen de medeëigenaars. Hij is gelast met het algemeen toezicht op het complex en namelijk met de uitvoering van de herstellingen die aan de gemene zaken moeten aangebracht worden.

Indien de zaakvoerder volledig in gebreke blijft, wordt zijn functie waargenomen door de eigenaar die het grootst aantal delen heeft in het complex. Ingeval van gelijkheid wordt de functie toevertrouwd aan de oudste in jaren.

Artikel 15. Indien de zaakvoerder een medeëigenaar is en niet vergoed wordt mag hij zich laten bijstaan door een secretaaris voor het houden der boeken. De vergoedingen voor de zaakvoerder of zijn secretaris worden vastgesteld door de algemene vergadering en zullen gemeenschappelijke onkosten uitmaken.

Artikel 16. De zaakvoerder moet er voor zorgen dat de gemene zaken goed onderhouden worden; hij moet toezicht houden op het personeel dat belast is met het onderhoud ervan en het nodige doen voor de uitvoering van de dringende herstellingswerken of van deze welke door de algemene vergadering van de medeëigenaars of gebeurlijk door de beheerraad werden bevolen; hij moet eveneens het bedrag van de uitgaven verdeelen tussen de medeëigenaars in de verhoudingen aangeduid in dit reglement, de fondsen verzamelen en aan de rechtshabenden storten.

Artikel 17. De zaakvoerder moet de betwistingen met betrekking tot de gemene zaken van het complex ter kennis brengen aan de leden en aan de openbare diensten. Hij moet hiervan verslag uitbrengen aan de algemene vergaderingen die de te treffen maatregelen zal beslissen voor de verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogerdringendheid worden deze maatregelen door de

zaakvoerder zal worden op last voor hem of de tusschen mogelijk verlag van dit te brengen.

Artikel 14. De zaakvoerder zal deszelfs eigen rekeningen voorlezen aan iedere aandeelhouder of geassocieerde die hem hijs aandeel in de uitgaven terugbetaalt.

Een provisie zal ter beschikking worden van de zaakvoerder van zinsde hem in de gelegenheid te stellen de lopende rekeningen te betalen onder de voorwaarden vastgesteld door de algemene vergadering.

Artikel 15. De zaakvoerder is gelast de inkomsten te innen die voortvloeien van de gemeene zaken.

Artikel 16. De vastleggingen van het beheer door de zaakvoerder, worden met de goedkeuring van de algemene vergadering ondoelbaar.

Artikel 17. Het beheer van de gemeene lasten en inkomsten, zal in de hand van de zaakvoerder worden gehouden.

Artikel 18. Elke mede-aandeelhouder moet zich betrekken tot de uitgaven tot behoud van de zaakvoerder alsook in de onderaardigheden tot behoud van de gemeene zaken. In overeenstemming met de algemene vergadering wordt in artikel 5.

Artikel 19. De herstellingen en werken zullen verdeeld worden in drie categorieën: dringende herstellingen, noodzakelijke doch niet-dringende herstellingen, niet-noodzakelijke werken en herstellingen.

Artikel 20.

a) Dringende herstellingen: De zaakvoerder heeft alle recht om de dringende herstellingen te doen uitvoeren zonder hiervoor de goedkeuring te moeten vragen.

Artikel 21.

b) Noodzakelijke doch niet-dringende herstellingen: Tot deze herstellingen zal met overeenstemming van de algemene vergadering worden door de zaakvoerder indien er een besluit, genomen met gewone meerderheid van stemmen door de algemene vergadering.

Artikel 22.

c) Herstellingen van werken die niet noodzakelijk zijn maar die voortvloeien uit de aard van de zaakvoering of voortvloeien uit de aard van de zaakvoering. Deze werken en herstellingen zullen worden uitgevoerd door mede-aandeelhouders die samen ten minste vijfde van het totaal aantal stemmen of ter goedkeuring van de algemene vergadering een buitengewone algemene vergadering.

Er zal worden kunnen toe gelaten worden met behoud van de stemmen van de mede-aandeelhouders.

Beleids zal dat deze werken kunnen worden uitgevoerd door een meerderheid van mede-aandeelhouders die de algemene vergadering van stemmen vertegenwoordigen indien deze meerderheid niet vereenigt volledig de besluiten ervan te nemen.

Artikel 23. De mede-aandeelhouders zullen, zonder vergoeding, alle herstellingen aan de gemeene zaken moeten betalen en, met inachtname van de voorafgaande voorschriften, zal de zaakvoerder niet meer de last van deze werken mag niet meer dan vier weken

bedragen.

Artikel 27. De werken aan de privatieve gedeelten waarvan het onderhoud de harmonie van het complex aanbelangt geeten tijdig door ieder eigenaar uitgevoerd worden zodat het geheel een verzorgd en goed onderhouden uitzicht bewaart.

§ b. Belastingen.

Artikel 28. De belastingen betreffende het complex zullen verdeeld worden tussen de medeëigenaars in evenredigheid met hun aandeel in de gemene zaken, tenware iedere private eigendom afzonderlijk door de bevoegde diensten rechtstreeks zou belast worden.

§ c. Burgerlijke verantwoordelijkheid en andere lasten.

Artikel 29. De verantwoordelijkheid uit hoofde van het complex (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in 't algemeen alle lasten worden verdeeld volgens de formule van de medeëigenden voor zoverre het vanzelfsprekend de gemene zaken betreft, behoudens verhaal door de eigenaars tegen de gene, derde persoon of medeëigenaar, wiens verantwoordelijkheid in het gedrang is.

§ d. Ontvangsten.

Artikel 30. Ingeval er gemeenschappelijke ontvangsten uit hoofde van de gemene zaken zouden geboekt worden, sullen deze aan iedere eigenaar verworven zijn in evenredigheid met zijn aandeel bepaald in artikel 5.

Afdeling 4.- Verzekering.

§ a. Brandverzekering.

Artikel 31. Ieder eigenaar moet zich betreffende zijn autobox laten verzekeren tegen brandgevaar en tegen het verhaal der geburen.

§ b. Ongevallen.

Artikel 32. Een verzekering tegen arbeidsongevallen kan gebeurlijk afgesloten worden voor alle medeëigenaars door de zorgen van de zaakvoerder voor het op gemene kosten van de eigenaars te werk gesteld personeel. Het totaal bedrag van deze verzekering zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De premien sullen door de zaakvoerder betaald worden en aan deze laatste terugbetaald door de medeëigenaars in verhouding van hun aandeel in het complex.

Afdeling 5.- Bestemming van de plaatsen.

Artikel 33. Behoudens toestemming door de algemene vergadering is het verboden publicitait te maken op de eigendommen of opschriften aan te brengen op de poorten en de buitensuren; het is slechts toegelaten op de poorten van de boxen de plaats van de eigenaar te plaatsen alsook de aankondiging voor de verkoop of de verhuring van de autobox.

Hoofdstuk III.

De algemene vergaderingen.

Artikel 34. De hierna vermelde beschikkingen beheersen de wijze van oprichting, bijeenroeping en bersadlaging van de

algemene vergaderingen van de medeëigenaars, zowel voor wat betreft het statuut van het complex als voor wat betreft het reglement van inwendige orde waarover zal gehandeld worden onder hoofdstuk IV.

Artikel 35. De algemene vergadering is dan slechts geldig samengesteld wanneer alle medeëigenaars aanwezig zijn rechtsgeldig opgeroepen werden.

De vergadering verbindt door haar beraadslagingen al medeëigenaars, of zij al dan niet vertegenwoordigd werden, betreffende alle punten vermeld op de dagorde.

Artikel 36. De algemene statutaire vergadering zal elk jaar in de loop van de maand september aansthalve bijeenkomen op dag, uur en plaats aan te duiden door de zaakvoerder of door hem die de functies waarnaemt. Behalve andersluidende mededeling vanwege de zaakvoerder, die aan al de medeëigenaars in de vorm en binnen de termijn zoals hierna voorgescreven wordt voor de oproepingen moet bekend gemaakt worden zijn deze dag, uur en plaats vastgesteld op de eerste maand van september, te zeventien uur stipt, in het lokaal waar de archieven van het complex beruften.

Buiten deze verplichte vergadering wordt de algemene vergadering nog bijeengeroepen op verzoek van de voorzitter of de zaakvoerder telkens als het nodig is. Zij moet in alle geval bijeengeroepen worden wanneer daartoe verzocht wordt door eigenaars die samen vijftig procent van het complex bezitten.

Ingeval de zaakvoerder gedurende meer dan 15 dagen in-actief blijft zal de vergadering geldig bijeengeroepen worden door een van de medeëigenaars.

Artikel 37. De bijeenroepingen moeten gedaan worden minstens tien dagen en hoogstens vijftien dagen op voorhand bij aangetekend schrijven (tegen ontvangstbericht) of bij overhandigd schrijven aan de eigenaars tegen hen door hen op de rand getekende staat. De termijnen worden verplichtend verminderd tot vijf of acht dagen voor de vergaderingen welke zullen doorgaan ingevolge een tweede bijeenroeping.

Artikel 38. De dagorde wordt vastgesteld door hem die de vergadering bijeen roept. Al de punten van de dagorde worden vermeld op de convocatie. De beraadslagingen mogen slechts betrekking hebben op de punten van de dagorde; nochtans is het toegelaten dat de aanwezige leden andere aangelegenheden behandelen, doch zonder dat deze het voorwerp kunnen uitmaken van een bindende beraadslaging.

Artikel 39. De algemene vergadering is samengesteld uit al de medeëigenaars ongeacht het aantal van hun aandelen.

Indo de zaakvoerder geen medeëigenaar is zal hij nochtans opgeroepen worden voor de algemene vergaderingen waaraan hij slechts zal deelnemen met raadgevende stem en niet met beslissende stem. Nochtans, indien medeëigenaars, welke niet deelnemen aan de vergadering, de zaakvoerder mandaat geven,

zal deze laatste ertoe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en in hun plaats te stemmen volgens hun geschreven richtlijnen welke aan het proces-verbaal van de vergadering zullen ge-
recht blijven.

Niemand is gemachtigd een medeëigenaar te vertegenwoordigen zo hij daartoe geen mandaat heeft gekregen om de algemene vergaderingen bij te wonen en in zijn plaats te stemmen. Dit mandaat moet schriftelijk zijn en uitsluitend bevelen of het algemeen is of het slechts gaat om veranderingen betreffende zekere te bepalen onderwerpen.

Bij gebrek aan deze vermelding zal het mandaat aanzien worden als algemeen voor alle aangelegenheden op de agende van de vergadering.

Ingeval van betwisting tussen een medeëigenaar en zijn gevolmachtigde betreffende de draagwijdte van het mandaat zal het recht van de betwiste stem ten opzichte van de andere medeëigenaars geschorst worden tot op het oogenblik van een eindelijk beslissing.

Wanneer, om reden van overlijden of andere wettige oorzaak, de eigendom van een aandeel in het complex aan toebehoort, hetzij aan onverdeelde medeëigenaars, zowel meerderjarige als minderjarige of onbekwamen - deze laatste vertegenwoordigd als naar rechte - hetzij aan een vruchtgebruiker en naakte eigenaars, moeten deze allen ongeroepen worden en zullen zij recht hebben om de algemene vergaderingen bij te wonen met raadsgevende stem, doch zij moeten onder hen een vertegenwoordiger met beslissende stem aanduiden die voor rekening van de gemeenschap zal stemmen. De volmacht aan deze laatste verleend of het proces-verbaal van zijn verkiezing moet gehecht worden aan het proces-verbaal van de algemene vergadering.

Artikel 40. De algemene vergadering duidt, met meerderheid van stemmen, haar voorzitter aan die kan herkozen worden. Hij bevestigt eveneens de duur van zijn mandaat.

Het voorzitterschap voor de eerste algemene vergadering die zal overgaan tot deze benoeming, zal waargenomen worden door de eigenaar die het grootste aantal aandelen bezit en, in geval van gelijkheid, door de oudste in jaren.

Artikel 41. Het bureau is samengesteld uit de voorzitter en al de andere medeëigenaars.

Het alomvattend bureau duidt de secretaris aan die mag genoemd worden buiten de vergadering.

Artikel 42. Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die door de voorzitter en de secretaris voor echt verklaard wordt.

Artikel 43. De medeëigenaars beschikken over zoveel stemmen als zij aandelen in de medeëigenden bezitten.

Artikel 44. Om geldig te bereddelagen moet de vergadering, als leden met bereddelagende stem, de helft van de medeëigenaars hebben die samen de helft der aandelen van het complex bezitten. Zo de algemene vergadering deze dubbele

voorwaarde niet vervuld zal een nieuwe vergadering bijeen-
geroepen worden, welke op dat ogenblik geldig zal kunnen beraad-
slagen ongeacht het aantal medeëigenaars dat aanwezig is en
het aantal vertegenwoordigde aandelen, tenzij voor de geval-
len voorzien bij de eerste en derde alinea van artikel 45.

Artikel 45. De beslissingen worden getroffen bij meer-
derheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde me-
deëigenaars, behalve in het geval waar een grotere meerder-
heid of zelfs de eenparigheid door het tegenwoordig statut
of door het reglement van inwendige orde vereist is.

Wanneer de eenparigheid vereist is, strekt zij zich niet
alleen uit tot de eenparigheid van de aanwezige of vertegen-
woordigde leden op de algemene vergadering maar ook tot de
eenparigheid van de medeëigenaars; de niet-verzichnendes
worden aanzien als zijnde gekant tegen het voorstel.

De beslissingen aangaande het genot van de gezamenlijke zaken
vereisen slechts de meerderheid van de stemmen.

Deze met betrekking op de verandering of de wijziging
van de private of gemeenschappelijke zaak of op de stijl en de harmonie
van de voorgevels en de toegangswegen, en deze die tot doel
hebben het reglement van inwendige orde te wijzigen zullen
slechts geldig getroffen worden voor zover ten minste de drie
viertel van de stemmen der medeëigenaars op de vergadering
aanwezig zijn en dat zij genomen worden bij eenparigheid van
de aanwezige of vertegenwoordigde leden. Zo, voor de eerste
oproeping, de drie/viertel niet aanwezig is, zal een tweede
bijeenroeping gedaan worden binnen de termijn voorzien door
artikel 37.

Artikel 46. De beraadslagingen van de algemene vergade-
ring worden opgetekend in processen-verbaal, ingeschreven in
een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de
secretaris en de zaakvoerder. Elke medeëigenaar mag het re-
gister raadplegen en er afschrift van nemen, zonder verplaat-
sing, op de plaats die door de algemene vergadering werd aan-
geduid voor de bewaring ervan en in de tegenwoordigheid van
de zaakvoerder. Deze laatste is gelast met de bewaring van
dit register en ook van de andere archieven aangaande het be-
heer van het complex.

Hoofdstuk IV.

Reglement van inwendige orde.

Artikel 47. Er wordt tussen al de medeëigenaars een re-
glement van inwendige orde vastgesteld, verplichtend voor hen
en hun rechthebbers, hetwelk slechts zal mogen gewijzigd
worden door de algemene vergadering beraadslagende zoals
voorgeschreven bij artikel 45, derde alinea.

De wijzigingen moeten op hun datum in de processen-ver-
baal van de algemene vergadering worden opgenomen en bovendien
ingelast in een speciaal boek genaamd "Beheerboek" dat
wordt gehouden door de zaakvoerder en het statut van het
complex, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen

zal bevatten.

Afdeling 1.- Inwendige orde.

Artikel 48. De gemene delen, namelijk de binnenkoeren en de toegangswegen, moeten steeds vrij gehouden worden. Het is dus verboden er te stationneren.

Artikel 49. De toegang tot het complex gebeurt in één enkele richting, 't is te zeggen: ingang langs de Devoerlaan en uitgang langs de Opperveldlaan.

Afdeling 2.- Moraliteit en rust.

Artikel 50. De medeëigenaars, hun huurders of andere rechthebbenden, zullen het eigendom moeten gebruiken "als goede huisvader"; zij zullen er voor zorgen dat de moraliteit en de rust van het complex op geen enkel oogenblik door hen of hun familieleden gestoord worden, noch in voorkomend geval door personen in hun dienst, huurders of bezoekers.

Zij zullen er voor zorgen dat er geen storend gerucht ge maakt wordt; zij zijn gehouden alles te vermijden wat niet voorzien is door de in wel bewoonde huizen in voege zijnde gevestigde gebruiken.

Artikel 51. De huurcontracten die door de eigenaars toegestaan worden zullen de verbintenissen vanweers de huurders moeten inhouden om de plaatsen te gebruiken overeenkomstig de voorschriften van het algemeen reglement van medeëigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen en dewelke zij zich verbinden om na te leven, op straf van verbreking van hun huurcontracten nadat de feiten die hen ten laste worden gelegd regelmatig zijn vastgesteld.

Artikel 52. De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan al de stadslasten, politielasten en wegenlasten.

Afdeling 3.- Gemene lasten.

Artikel 53. Evenals de lasten van onderhoud en herstelling van de gemene delen, waarover hoger sprake in het "statuut van het complex", worden de lasten veroorzaakt door gemeenschappelijke noodwendigheden gedragen door de medeëigenaars in de verhouding van hun aandeel.

Deze lasten omvatten onder meer de uitgaven gedaan voor het onderhoud, het loon van het personeel, het nodige gereedschap voor het onderhoud van de binnenkoeren en de gemene delen, de ardelonen en de onkosten van de zakkenmaker of zijn secretaris en gebeurlijks van de architect, en, in het algemeen, alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemene delen van het complex.

Hoofdstuk V.

Algemeen bepalingen.

Daar het algemeen reglement verplichtend is voor al de tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars moet het in zijn geheel ingelast worden in de eigendomsverdragende of eigendomsverklarende contracten van het complex evenals in deze die het genot ervan afstaan ten titel van verhuring of op een