

BASISAKTE betreffende het appartementsgebouw RESIDENTIE DE PALM III, te Kapellen, Palmstraat.

=====

Het jaar negentienhonderd zevenenzeventig.

De zevenentwintigste juli.

Voor Ons, Meester Herman DE BIE, notaris ter standplaats Ekeren.

ZIJN VERSCHENEN:

1. De heer Louis Albert COOLS, aannemer van bouwwerken, geboren te Stabroek op achtentwintig oktober negentienhonderd zestien en zijne echtgenote Mevrouw Anna Catharina VALKENBORG, zonder beroep, geboren te Hoevenen op acht november negentienhonderd tweentwintig, samen wonende te Ekeren, Bunderbeeklaan 2. Gehuwd onder het beheer der gemeenschap beperkt tot de aanwinsten ingevolge huwelijkskontraat verleden voor notaris Adrienssen te Ekeren op tien september negentienhonderd zevenenzeventig.

2. De Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid IMMOBILIENMAATSCHAPPIJ COOLS & VAN TILBORGH, in verkorting "IMMO-COVANTI P.V.B.A.", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Kalmthout, Lijsterbeslaan 6, ingeschreven in het handelsregister te Antwerpen onder nummer 206.123; opgericht blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris De Bie op dertien september negentienhonderd zesenzeventig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig september daarna, onder nummer 3639-1.

Alhier vertegenwoordigd door: De heer Cyrillus Van Tilborgh zaakvoerder, wonende te Kalmthout, Lijsterbeslaan 6, overeenkomstig artikel 11 der statuten.

Welke komparanten, voorafgaandelijk aan het onroerend statuut, voorwerp van deze akte, uiteengezet hebben wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN.

1. De echtgenoten Louis Cools-Valkenborgh zijn eigenaars van: Een perceel grond te KAPELLEN, PALMSTRAAT, ten kadaster bekend volgens titel wijk F, delen van nummer 233, voor een groot van vierhonderd zestien vierkante meters, palende: ten Oosten de Palmstraat op een breedte van zestien meter, ten Zuiden: lot 49 (Residentie De Palm II) op een diepte van zesentwintig meter, ten westen: de echtgenoten Louis Cools-Valkenborgh op een breedte van zestien meter en ten Noorden lot 46 op een diepte van zesentwintig meter, en zijnde het voorste deel der loten 47 en 48 op het grondplan opgemaakt door de heren Stokmans en Smets, landmeters te Kapellen, op acht april negentienhonderd zevenenzeventig gehecht aan, nagemelde titel van eigendom, en waarvan een aangepaste kopij is gehecht aan de basisakte van Residentie De Palm.

BEWIJS VAN EIGENDOM.

De echtgenoten Cools-Valkenborg kochten de grond met groter deel tegen de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Selis & C^o - P.V.B.A. Bouw - Grond - Architectuur" te Ant-

27 juli 1977
m. 7002



W 970929

Eerste blad.

werpen, blijkens akte verleden voor notaris Joseph Roevens te Brasschaat op twaalf april negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op zeventwintig april daarna, deel 4812 nummer 11.

Genoemde vennootschap kocht de grond met groter deel tegen heer Benediktus Matheus Leemans, plafonneerder en echtgenote Mevrouw Maria Theresia Angelina Sevenhans, zonder beroep, saen te Kapellen en tegen heer Ludovicus Constantinus Leemans, betontimmerman en echtgenote Mevrouw Irma Theresia Laurens, zonder beroep, samen te Kapellen, blijkens akte verleden voor notaris Herman De Bie voornoemd, houder der minuut en notaris Van Meerbeeck te Antwerpen op eenentwintig oktober negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op twee november daarna, deel 4698 nummer 1.

De consoorten Leemans waren eigenaars van voormeld goed om het te hebben verkregen in de nalatenschappen hunner ouders heer Cornelius Ludovicus Leemans, landbouwer en Maria Theresia Bruylands, zonder beroep, respectievelijk overleden te Kapellen op eenendertig oktober negentienhonderd vijfenveertig en te Brecht op vier oktober negentienhonderd vierenzestig, zonder uiterste wilsbeschikkingen te hebben gemaakt en nalatende voor enige wettige en reservataire erfgenamen hun twee kinderen Benediktus en Ludovicus Leemans voornoemd.

De echtgenoten Cornelius Leemans-Bruylands waren eigenaars sedert meer dan dertig jaar.

2. De vennootschap Immo-Covanti is eigenares van de op deze grond in oprichting zijnde of nog op te richten gebouwen, ingevolge geregistreerde toelating tot bouwen.

3. De vennootschap heeft besloten op voorschreven grond een appartementsgebouw op te richten, genaamd DE PALM III, waarvan verder een korte beschrijving zal gegeven worden.

De plans der op te richten gebouwen werden opgemaakt door architect Luc Stevens, Kiliaanstraat 21 te Duffel, op tien oktober negentienhonderd zesenzeventig.

Op grond van deze bouwplannen werd door de bevoegde overheden een bouwtoelating afgeleverd op drie november negentienhonderd zesenzeventig.

Een bundel van deze dokumenten is aan de basisakte De Palm I gehecht.

4. Met het oog op de horizontale verdeling der gebouwen hebben de komparanten besloten het eigendom (grond en gebouwen) te onderwerpen aan het regime van de mede-eigendom.

BASISAKTE.

Na deze uiteenzetting hebben de komparanten ons aanzocht hun authentiek akte te verlenen van hun besluit voormelde goederen te stellen onder het regime van de mede-eigendom, overeenkomstig artikel 577 Bis van het Burgerlijk Wetboek - Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig.

Te dien einde verklaren de komparanten, de basisakte welke de ju-

ridische kern der ontworpen bewerkingen zal daarstellen, op te maken en vast te stellen als volgt:

HOOFDSTUK I. BESCHRIJVING DER GEBOUWEN.

Het op te richten gebouw zal begrijpen: grondvesten onderaards, een gelijkvloers en twee verdiepingen.

Het gebouw zal volgende privaatieve lokalen begrijpen:
Gelijkvloers: twee appartementen, waarvan, wanneer men het eigendom beziet vanop de Palmstraat, het appartement gelegen op de linkerkant aangeduid wordt door G.V.E., en het appartement op de rechterkant met G.V.F.

Ieder der twee verdiepingen: twee appartementen, waarvan, gezien vanop de Palmstraat, het appartement gelegen op de linkerkant aangeduid wordt met de letter E en het appartement op de rechterkant met de letter F, voorafgegaan door het cijfer dat de verdieping aanduidt (1E en 2E - 1F en 2F).

Hier volgt thans een korte beschrijving der gebouwen welke gedaan wordt op zicht van de plans:

Onderaards:

1° Gemene delen: beerput met spoelstelsel, aflopen, riolen, kanalen en leidingen en in het algemeen alle instellingen, delen en elementen welke bestemd zijn voor algemeen gebruik of dienstig tot gemeenschappelijk nut van alle of sommige welbepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privaatieve delen: geen.

Gelijkvloers:

1° Gemene delen: Inkomgang en hall, trap en trapzaal, plaats voor het opstellen van meters en tellers, en verder in het algemeen alle instellingen, delen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienstig tot gemeenschappelijk nut van alle of sommige mede-eigenaars.

2° Privaatieve delen: twee appartementen waarvan het een gelegen is op de linkerkant en gemerkt wordt G.V.E. en het ander op de rechterkant gelegen is en gemerkt wordt G.V.F.

Beide appartementen zijn op dezelfde wijze samengesteld en wel als volgt:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, living, keuken, badkamer, W.C., berging met ketel centrale verwarming en twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: een/zesde van en in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond. Het gebruiksrecht van de voorhof en van de tuin achter het eigendom gelegen is voorbehouden aan de bewoners of eigenaars van de appartementen van het gelijkvloers, in de verlenging van hun scheimuur.

Dit gebruiksrecht is onderworpen aan volgende voorwaarden:

1) het recht in voordeel der andere appartementen van het gebouw om licht- en luchtscheppingen te benutten.

2) verbod non-aedificandi.

3) verplichting voor de bewoners van het gelijkvloers om deze tuinen uitsluitend als siertuin aan te leggen, te gebruiken en te



W 970928

Tweede blad.

onderhouden.

De maatschappij Immo-Covanti behoudt zich evenwel het recht voor in twee tuinen autostaanplaatsen in open lucht te vestigen.

Ieder der eerste en tweede verdieping:

1° Gemene delen: trap en trapzaal over de gehele hoogte en breedte, en verder in het algemeen alle lokalen, instellingen, delen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of dienstig tot gemeenschappelijk nut van alle of sommige mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen: twee appartementen waarvan gezien vanop de Palmstraat het appartement E gelegen is op de linkerkant en het appartement F op de rechterkant.

Alle appartementen der verdiepingen zijn op dezelfde wijze samengesteld, en wel als volgt:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, living, keuken, badkamer, W.C., berging met ketel centrale verwarming, en twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/zesde van en in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Op het dak.

1° Gemene delen: het dak zelf, de schouwen, de verluchtungs- en afvoerpijpen, de lucht- en lichtscheppingen, en in het algemeen alle instellingen, delen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige mede-eigenaars

2° Privatieve delen: geen.

HOOFDSTUK II. JURIDISCHE VERDELING VAN HET EIGENDOM.

Voorschraen eigendom bestaat enerzijds uit gemene delen, welke in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehorende aan al de mede-eigenaars van het gebouw en anderzijds uit privatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van een mede-eigenaar.

Een korte beschrijving der gemene en der privatieve delen werd hierboven gedaan onder Hoofdstuk I. De samenstelling dezer privativeen gemene delen wordt nader bepaald en omschreven in het Algemeen Reglement van Mede-eigendom, waarvan hierna sprake.

De goederen worden verdeeld in appartementen, zoals deze voorkomen op de plans, en waarvan reeds een korte beschrijving gedaan werd onder voorgaand Hoofdstuk I.

De gemene delen worden verdeeld in zes/zesden, welke aan de appartementen verbonden worden in de verhouding van één/zesde aan ieder der zes appartementen.

Tengevolge van deze verdeling bekomt vanaf heden ieder appartement met inbegrip van de eraan verbonden kwotiteiten, een afzonderlijk juridisch bestaan, derwijze dat vanaf heden over ieder van hen afzonderlijk kan beschikt worden, hetzij ten bezwarende, hetzij ten kostelozen titel, en ook dat vanaf heden ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten.

HOOFDSTUK III. ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

BIJZONDERE BEPALINGEN.

A. ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Verder hebben de komparanten besloten de betrekkingen van buurtschap en van mede-eigendom te regelen en vast te stellen volgens de bedingen en voorwaarden vervat in een reglement van mede-eigendom, waarvan een eksemplaar is gehecht gebleven aan een basisakte opgemaakt door ons, Notaris, op vijftwintig mei negentiénhonderd eenenzeventig, overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op eenentwintig juni daarna, deel 5695 nummer 2.

Zij verklaren lezing gekregen te hebben van dit reglement van mede-eigendom en de bepalingen erin vervat wel te kennen. Het bestaat uit een reëel statuut en een reglement van inwendige orde.

Ze verbinden zich tot de uitvoering van alle bepalingen en voorwaarden van dit reglement en deze op te leggen, aan al hun rechthebbenden ten welke titel ook, rechtsopvolgers, huurders, gebruikers; deze te doen opnemen in alle akten inhoudende overgang of verhuring van zelfde goed. Bij gebrek aan schriftelijke vaststelling; zal het enkel feit eigenaar te zijn of blote eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of gewoon gebruiker; de verplichting meebrengen zich te gedragen naar alle voorschriften van voormeld reglement van mede-eigendom; Bepalingen in dit reglement die betrekking hebben op zaken en voorzieningen welke niet in het gebouw begrepen zijn, zijn natuurlijk niet van toepassing.

Het hoofdstuk "Beheer en Diensten" zal slechts in beperkte mate van toepassing zijn, in deze zin dat de algemene vergadering slechts de zes eigenaars zal treffen; dat deze zal bijeengeroepen worden in gemeen overleg. Bij het ontbreken hiervan op voorstel van de oudste van de eigenaars.

B. BIJZONDERE BEPALINGEN:

Deze bedingen maken een aanvulling en/of wijziging uit van het algemeen reglement van Mede-eigendom, waarvan sprake hierboven

1° Bestemming der lokalen:

De appartementen moeten uitsluitend dienen als residentiele woning. Het is verboden er winkels en dépôts te vestigen of er een vrij beroep in uit te oefenen.

2° Televisie distributie.

De gebouwen zullen aangesloten worden op het televisie distributienet. Geen antennes mogen op het dak geplaatst worden.

3° Dak...

Het dak is niet toegankelijk, tenzij voor herstelling en voor het onderhoud van de gemene delen die zich erop bevinden zoals schoorsteenpijpen, verluchtungs pijpen en verhuisbalken.

4° Garagecomplex.

De komparanten hebben het inzicht op het achterste deel der loten 47 tot en met 52 van het algemeen verkavelingsplan in totaal groot ongeveer zevenhonderd vierenzeventig vierkante meter een garagecomplex op te richten of te laten oprichten. Te dien einde verklaren de heer en mevrouw Cools-Valkenborg

Derde blad

Handwritten signatures and initials in dark ink, including a large stylized signature and several smaller initials, located on the left margin of the document.

volgende eeuwigdurende erfdienstbaarheden te vestigen:

A. Lastens het voorste deel van de loten 47 en 52 van het algemeen verkavelingsplan:

1) recht om over de drie meters brede en zesentwintig meters diepe stroken grond gelegen aan de noordzijde van lot 47 en aan de zuidzijde van lot 52, naast de appartementsgebouwen op te richten op loten 47 tot en met 52, en niet benomen door deze gebouwen, de inrit en uitrit van het garagecomplex waarvan sprake hierboven, aan te leggen, zoals voorzien op de hieraangehechte plans, mits de eigenaars van dit garagecomplex (en eventuele autostaanplaatsen in open lucht) hun koprs en rechtverkrijgenden, samen volledig instaan voor de kosten van aanleg, onderhoud en herstelling van deze in- en uitrit.

2) recht van inrit, uitrit en doorrit van de autostaanplaatsen deel uitmakend van het garagecomplex en van de eventueel in de hoven der loten 47 tot en met 52 door de maatschappij Immo-Covanti aan te leggen autostaanplaatsen in open lucht, over voormelde drie meter brede stroken grond, om alzo te komen op de Palmstraat/

Het is ten allen tijde verboden op deze in- en uitrit voertuigen of andere voorwerpen en zaken te laten staan, zelfs tijdelijk.

Enkel personenwagens, met of zonder aanhangwagens, stationwagens, brommers, fietsers, voetgangers enzomeer kunnen gebruik maken van deze toegangswegen. Vrachtwagens of bestelwagens van meer dan twee ton mogen er geen gebruik van maken.

3) recht van inrit, uitrit en doorrit (te voet of met de fiets en brommer) voor de bewoners van de appartementen van het gelijkvloers.

Het is de bewoners of eigenaars van deze gelijkvloerse appartementen toegelaten een poortje van maximum één meter breedte aan te brengen in de scheiding te plaatsen tussen hun tuin en het garagecomplex.

4) recht om de aflopen en leidingen betreffende het achterliggende garagecomplex over onderhavige loten te laten aanleggen.

B. Lastens de achterliggende gronden van het garagecomplex, groot in totaal ongeveer zeshonderd vierenzeventig vierkante meters:

- recht van doorgang te voet, met fiets, brommer of kinderwagens en dergelijke over het middenplein en doorrij van het garagecomplex om alzo langs de in- en uitritten, waarvan sprake onder A te komen op de Palmstraat voor de bewoners der appartementen van het gelijkvloers op te richten op de loten 47 tot en met 52.

- recht van doorrit over zelfde middenplein - doorrij in voordeel van de autostaanplaatsen in open lucht aan te leggen in later door de maatschappij Immo-Covanti te bepalen hoven.

HOOFDSTUK IV. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN EN BESCHRIJVING DER MATERIALEN.

Zoals hierna vermeld werden de algemene verkoopsvoorwaarden en de beschrijving der materialen gehecht aan de basisakte van de Residentie De Palm I.

Zij zijn in principe dezelfde als deze die voorkomen in de onderhandse verkoopsovereenkomsten.

Indien de vennootschap Immo-Covanti er nochtans toe genoopt wordt of beslist wijzigingen aan deze Algemene Verkoopsvoorwaarden of beschrijving der materialen aan te brengen, zullen enkel de voorwaarden en beschrijvingen die voorkomen in de bijlagen van onderhavige basisakte van toepassing zijn, tenzij een anders luidende overeenkomst tussen de vennootschap Immo-Covanti en de koper in de voorlopige of notariële koopakte werd opgenomen.

Woonstkeuze - Bevestiging van identiteit.

De werkende notaris bevestigt de eenzelveheid van de komparanten op vertoon van stukken door de wet vereist.

Aangehechte stukken.

Vervolgens hebben de komparanten ons verklaard dat volgende stukken aan de Basisakte Residentie De Palm I gehecht werden, na "ne varietur" ondertekend te zijn door de komparanten en Ons, Notaris.

- de plans der gebouwen, Residentie De Palm I, II en III:
 - gelijkvloers met voorgevel,
 - verdiepingen met achtergevel,
 - zijgevels doorsnede en garageplan,

- beschrijving der te verwerken materialen

- lastenboek houdende de algemene verkoopsvoorwaarden

- fotocopij der bouwvergunning.

- een exemplaar van het Algemeen Reglement van mede-eigendom is gehecht aan een basisakte verleden voor Ons, Notaris, op vijftien twintig mei negentienhonderd eenenzeventig.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Ekeren, datum voormeld.

Na gedane voorlezing hebben de komparanten, tegenwoordig of vertegenwoordigd als gemeld, samen met Ons, Notaris, getekend.

Vierde en laatste
blad.

Boekking 29

Het Algemeen Reglement van Mede eigendom

HOOFDSTUK I. - ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 1. - Gebruik makende van het vermogen, voorzien door artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek - Wet van 8 juli 1924 - leggen de mede eigenaars het volgend Reëel Statuut en een Reglement van Inwendige Orde vast.

Het reëel statuut bepaalt al de onderverdelingen van het eigendom, het bewaren en onderhouden en eventueel het heroprichten van het gebouw.

De schikkingen en dienstbaarheden, welke hieruit voortvloeien, binden al de mede eigenaars of hun rechthebbenden, zowel huidige als toekomstige. Zij kunnen niet veranderd noch gewijzigd worden, dan mits de algemene toestemming van al de mede eigenaars.

Dit reëel statuut is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van tegenwoordige akte ten voegde hypotheekkantoor.

Er wordt ook een reglement van inwendige orde vastgesteld dat bindend zal zijn tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welken titel ook; dit reglement bepaalt de rechten van eenieder ten opzichte van het genot der goederen en der bijzonderheden van het gemeenschapsleven.

Het reglement van inwendige orde kan gewijzigd worden mits naleving der bepalingen, welke vastgelegd zullen worden voor elk artikel afzonderlijk. Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan de formaliteit der hypothekaire overschrijving, doch moeten door de afstanddoeners van rechten in eigendom, vruchtgebruik of genot, verplichtend opgelegd worden aan hun afstandhouders.

Het reëel statuut van het eigendom en het reglement van inwendige orde stellen het Algemeen Reglement van Mede eigendom daar:

HOOFDSTUK II. - REEEL STATUUT.

Sectie I. - Privaat bezit en Mede eigendom in gemene delen.

Artikel 2. - Het gebouw bevat privatieve delen (appartementen, eventueel kelders, garagen en/of autostaanplaatsen) waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben, en gemene delen welke in gedwongen onverdeeldheid aan al de eigenaars van het gebouw zullen toebehoren in verhouding van de kwotiteiten vastgesteld in de notariële basisakte.

Artikel 3. - Om aan de verdeling van het gebouw in privatieve en gemene delen een wettelijke basis te geven, doen de mede eigenaars van de grond afstand, de ene aan de andere, van het recht van natrekking dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op

- a) het appartement waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt;
- b) de gedeelten in de gemene delen die op ditzelfde appartement betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan voor elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand derzelfde rechten van de anderen.

Artikel 4. - De samenstelling van elk appartement wordt bepaald in de beschrijving van het gebouw zoals deze voortspruit uit de plans gehecht aan de notariële basisakte.

Artikel 5. - Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom de delen van het gebouw die tot het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

Volgende zaken zijn privaat, met aanmerking nochtans dat nagemelde opsomming enkel uitlegend is en niet beperkend: de muur- en plafondsbezettingen, de bevoelingen, de betegelingen der muren, de muren der binnenverdelingen met de deuren, de ramen met glasruiten, de inkomdeuren der privatieve lokalen, de sanitaire apparaten, de verwarmingstoestellen met hun leidingen binnen het appartement, voor zoveel het eigendom voorzien wordt van centrale verwarming, de waterleidingen voor de gedeelten binnen het appartement, de gasleidingen vanaf de meter tot binnen het appartement, het binnenglas in deuren en ramen; en verder al wat zich binnen het appartement bevindt of wat ten persoonlijk gebruik wordt zoals gas- en/of electriciteitsmeters, leidingen en draden der electriciteit, de schellen en telefoon met hun leidingen, de brievenbus.

Artikel 6. - Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement en andere privatieve lokalen 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.

Elke eigenaar mag de binnenverdeling van zijn privatieve lokalen naar goeddunken wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemene delen en de privatieve lokalen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemene delen te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is verboden een appartement onder te verdelen in twee of meer appartementen, behoudens tegenstrijdige bepalingen in de notariële basisakte.

Het is toegelaten twee of meerdere appartementen van eenzelfde verdieping in een enkel appartement te verenigen en deze vervolgens terug te verdelen volgens een der voorziene modellen.

Artikel 7. - De werken van wijziging aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, vertegenwoordigende tenminste drie/vierde der mede-eigenaars en beslissende met een meerderheid van drie/vierde der aanwezige stemmen, en onder toezicht van een bouwkundige, aan te duiden door zelfde algemene vergadering.

De honoraria, aan deze laatste verschuldigd, zullen ten laste vallen van de eigenaar, die de werken laat uitvoeren.

Zolang evenwel de heer architect-opmaker van de hieraangehechte plans in leven zal zijn, zal hij optreden als bouwkundige van het eigendom.

Artikel 8. - Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd worden dan mits goedkeuring van de algemene vergadering, vertegenwoordigende tenminste drie/vierde der mede-eigenaars en beslissende met een meerderheid van drie/vierde der aanwezige stemmen.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangdeuren van de appartementen en andere privatieve lokalen, met vensters, leuninggen, eventueel balkons, rolluiken en alle delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat, zelfs de buitenschildering.

Artikel 9. - De gemene delen zijn toegekend aan de eigenaars van de privatieve delen op de wijze en in de verhouding zoals vastgesteld in de notariële basisakte. Deze toebedeling bindt elke eigenaar, alsmede zijn rechthebbenden en erfgenamen; zij is definitief, welke ook de veranderingen mogen wezen welke later aan de privatieve delen zullen toegebracht worden.

Deze gemene delen zijn niet vatbaar voor verdeling; artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek blijft vreemd aan deze gedwongen onverdeeldheid, welke onderworpen is aan de wet van 8 juli 1924.

Artikel 10. - Zijn gemeen de delen van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van de verschillende of van bepaalde loten.

Volgende zaken zijn gemeen, met aanmerking nochtans dat nagemelde opsomming enkel uitleggend is en niet beperkend :

de grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte ;

de funderingen, voor- en achtergevels; de dragende muren en de betonkonstruktie, de helft der zijdelingse scheidingsmuren, de bekleding en de verfraaiing van de gevels, de schouwpijpen, de schuiven der verluchting en afvalbuizen, de dakkonstruktie met dakbedekking, de waterafvoerbuizen, de afvoerbuizen van W.C.'s en apparaten, de gangen ondergronds zo er zijn, op het gelijkvloers en op de verdiepingen, de trappen en trapzalen, de aalputten, de rioolbuizen, alle leidingen welke zich niet binnen de privatieve lokalen bevinden, en zelfs degene binnen de privatieve lokalen wanneer zij voor algemene dienst bestemd zijn; de algemene meters dienst doende voor de gemene delen; de lift met mekaniëk en leidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt; de instellingen der centrale verwarming en der warmwaterleidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt, met inbegrip van de stookketels, waterketels, leidingen, schookkelders, kolenkelders, mazouttanken; de lokalen voor opstelling der water-, gas- en/of elektriemeters, de schuilkelder indien er een wordt aangelegd.

Artikel 11. - De gemene delen mogen nooit vervreemd of bezwaard worden met erfdienstbaarheden noch belast met welkdanige rechten tenzij samen met de privatieve lokalen waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht gevestigd op privatieve lokalen bezwaart rechtens het gedeelte der gemene delen die er van afhangen.

Sectie II. - Beheer en Diensten.

Artikel 12. - De algemene vergadering der medeëigenaars is heer en meester over de algemene belangen der medeëigenaars. Zij kan enkel wettelijk optreden wanneer alle medeëigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk opgeroepen.

De vergadering, verenigd en zetelend in de voorwaarden aangegeven in huidig reglement, bindt door haar beslissingen alle medeëigenaars, zij mogen vertegenwoordigd zijn of niet, en dit voor de punten vermeld op de medegedeelde dagorde.

Artikel 13. - De algemene statutaire vergadering zetelt van ambtswege ieder jaar op de datum vast te stellen door de eerste algemene vergadering. Het uur en de plaats zullen aangeduid worden in de oproepingsberichten.

De oproepingen geschieden bij aangetekend schrijven, tenminste acht vrije dagen op voorhand verzonden door de zorgen van de "Bestuurder". De uitnodiging zal eveneens deugdelijk gebeuren, indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.

De algemene vergadering kan, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, beslissen dat de uitnodigingen tot de algemene statutaire vergadering mogen geschieden door eenvoudig schrijven.

Artikel 14. - De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde moeten in de oproepingsberichten op een klare en duidelijke wijze vermeld zijn.

Beslissingen gelden enkel voor de punten die voorkomen op de medegedeelde dagorde. Het staat de algemene vergadering vrij te beslissen over alle andere punten, indien zij voltallig is.

Artikel 15. - Met uitzondering van de Bestuurder en van een afstammeling in rechte lijn van een eigenaar, mag niemand een medeëigenaar vertegenwoordigen, indien hijzelf geen medeëigenaar is of indien hij, hebbend op het geheel of een gedeelte van de bouw een zakelijk recht of een genotsrecht, door een medeëigenaar belast werd hem te vertegenwoordigen en er te stemmen. Evenwel mag een gehuwde medeëigenaar door zijn echtgenoot vertegenwoordigd zijn.

Dit mandaat moet schriftelijk bestaan en bepalen of het algemeen is of beperkt tot een wel bepaald punt van de dagorde; bij ontstentenis van deze bepalingen zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere medeëigenaars.

Geen ander persoon is toegelaten tot de algemene vergaderingen, behalve de Secretaris, zoals hierna vermeld.

Artikel 16. - Wanneer, door het openvallen van een nalatenschap of om welke andere wettelijke reden ook, de eigendom van een gedeelte van het gebouw zou toebehoren, hetzij aan onverdeelde eigenaars, zo meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen, deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht, hetzij aan een vruchtgebruiker en aan naakte eigenaars, zullen al deze belanghebbenden tot de algemene vergadering uitgenodigd worden.

Zij zullen deze mogen bijwonen met raadgevende stem, maar zij zullen gehouden zijn een hunner te kiezen als hun vertegenwoordiger met beraadslagende stem en macht in hun naam te stemmen. De volmacht van deze vertegenwoordiger of het proces-verbaal van zijn verkiezing moet bij het proces-verbaal van de algemene vergadering gevoegd worden.

Artikel 17. - Het Bureel is samengesteld uit de Voorzitter, bijgestaan door twee Bijzitters of door twee tegenwoordige eigenaars, die de meeste paarten in de gemene delen bezitten.

Het Bureel, alzo samengesteld, duidt een Secretaris aan, die buiten de vergadering kan genomen worden.

Artikel 18. - De samenstelling van de algemene vergadering wordt door een presentielijst bewezen, welke bij de aanvang van de zitting getekend wordt door alle gerechtigden.

Artikel 19. - Om geldig te beraadslagen moet op elke vergadering meer dan de helft der medeëigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, die daarbij meer dan de helft der stemmen bezitten, onafgezien van de bepalingen in huidig reglement vervat en welke een zwaardere meerderheid of algemeenheid der stemmen vereisen.

Indien de vergadering aan deze dubbele vereiste niet voldoet, dient een nieuwe vergadering bijeengeroepen te worden binnen de maand, met dezelfde dagorde. Deze nieuwe vergadering zal dan definitief kunnen beslissen, welke ook het aantal of vertegenwoordigde eigenaars en stemmen zij, behalve in de gevallen dat de algemeenheid van stemmen vereist is.

De beslissingen worden genomen met volstrekte meerderheid der aan de vergadering deelnemende stemmen.

Artikel 20. - Wanneer de algemeenheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als de algemeenheid van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering, maar als de algemeenheid der eigenaars, wijl de afwezigen beschouwd worden als zich verzettend tegen het voorstel.

Artikel 21. - De beslissingen, rakende het beheer en genot der gemene delen van het eigendom, worden genomen in de voorwaarden gesteld in artikel 19.

Artikel 22. - Beslissingen aangaande veranderingen aan de gemene delen kunnen niet genomen worden dan door de algemene vergadering, vertegenwoordigende tenminste de drie/vierden van de medeeigenaars en beslissende met een meerderheid van drie/vierden der aanwezige stemmen.

Artikel 23. - Elke medeeigenaar heeft zoveel stemmen als hij paarten bezit in de gemene delen van het eigendom.

Artikel 24. - De beraadslagingen van de algemene vergaderingen worden opgenomen in een verslagschrift, ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de Voorzitter, de Bijzitters en de Secretaris, alsook door alle mede-eigenaars die zulks verlangen.

Elke medeeigenaar mag van dit register inzage nemen op de plaats, aangeduid door de algemene vergadering en in tegenwoordigheid van de Bestuurder. Ingeval niet bepaald wordt waar het register zich moet bevinden, wordt het van rechtswege bewaard ten huize van de Bestuurder.

Artikel 25. - Buiten de statutaire vergadering kunnen buitengewone vergaderingen samengeroepen worden door de Voorzitter of de Bestuurder, zo dikwijls als het noodzakelijk blijkt.

Zulke buitengewone vergaderingen moeten in elk geval gehouden worden telkens als medeeigenaars, die een/vierde van het eigendom vertegenwoordigen, het aanvragen.

Ingeval van niet ingrijpen van de Bestuurder en dit gedurende meer dan acht dagen, wordt de vergadering wettelijk samengeroepen door een der medeeigenaars.

De uitnodigingen tot buitengewone algemene vergaderingen worden verzonden door de Bestuurder aan alle medeeigenaars, acht vrije dagen op voorhand en bij aangetekend schrijven, en moeten de dagorde vermelden.

Artikel 26. - De Voorzitter der algemene vergadering en de twee Bijzitters vormen de Raad van Beheer. Zij worden verkozen door de vergadering voor een tijdspanne door haar bepaald en met eenvoudige meerderheid van stemmen. De raad van beheer heeft tot taak het werk van de Bestuurder te controleren.

Artikel 27. - De algemene vergadering benoemt een Bestuurder, al of niet medeeigenaar, en bepaalt de duur van zijn mandaat, hetwelk evenwel ten allen tijde zal herroepbaar zijn.

De Bestuurder is gelast met het algemeen toezicht van de bouw en ondermeer met de herstellingen van de gemene delen.

Bij afwezigheid of ontstentenis van de Bestuurder wordt zijn taak waargenomen door de oudste medeeigenaar welke het grootste paart in de gemene delen bezit.

Artikel 28. - De Bestuurder zetelt in de algemene vergadering doch slechts met raadgevende stem, tenzij hij tevens medeeigenaar is. Zetelt hij als vertegenwoordiger van een of meer eigenaars, mag hij dit slechts als hoger aangegeven, dus ingevolge geschreven opdracht welke gehecht wordt aan het proces-verbaal van de vergadering (zie artikel 15).

Artikel 29. - De boekhouding en het beheer van de Bestuurder worden aan de algemene statutaire vergadering ter goedkeuring voorgelegd. De Bestuurder zal deze een maand tevoren aan de medeeigenaars moeten mededelen.

De Voorzitter en de Bijzitters hebben opdracht de boekhouding na te zien. Zij brengen verslag uit aan de vergadering en doen alle voorstellen.

Per drie maand moet de Bestuurder de private rekeningen doen geworden aan elke eigenaar afzonderlijk.

Artikel 30. - De algemeene vergadering beslist of de Bestuurder een vergoeding zal ontvangen of niet, en stelt eventueel het bedrag dezer vergoeding vast.

Artikel 31. - De Bestuurder bewaart gedurende zijn mandaat alle dokumenten en archieven betrekking hebbende op zijn beheer.

Sectie III. - Verdeling van de lasten en inkomsten.

A. Lasten.

Artikel 32. - De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen de noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de delen in onverdeeldheid, de verbruikslasten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de gemeenschap die in het ongelijk werd gesteld, de verzekeringspremies van de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke verantwoordelijkheid van de medeigenaar, de kosten voor heropbouw van het vernietigd gebouw.

Artikel 33. - Onder voorbehoud van andersluidende beschikkingen in tegenwoordig reglement of in de notariële basisakte, worden alle gemeenschappelijke lasten tussen de medeëigenaars verdeeld in verhouding van de paarten die zij bezitten in de gemene delen van het eigendom.

Ingeval evenwel een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen in zijn persoonlijk voordeel, zal hij alleen die verhoging moeten dragen en betalen.

Artikel 34. - De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categoriën :

1. dringende herstellingen en werken ;
2. onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken ;
3. niet noodzakelijke herstellingen en werken.

Artikel 35. - De Bestuurder heeft volmacht om, zonder voorafgaandelijke toelating, alle herstellingen en werken te doen uitvoeren welke een onweerlegbaar karakter van dringendheid hebben, zoals herstellingen aan water- en gasleidingen, goten, riolen, daken, enzovoorts.

Artikel 36. - De onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken worden beslist door de raad van beheer op voorstel van de Bestuurder. De raad oordeelt of de zaak eerst aan de algemeene vergadering moet voorgelegd worden of niet.

Artikel 37. - De herstellingen en werken welke geen noodzakelijk noch dringend karakter hebben, moeten gevraagd worden door eigenaars die tenminste een/vierde in de gemene delen van het gebouw bezitten.

Zij worden aan de statutaire of buitengewone algemeene vergadering voorgelegd, welke beraadslaagt en beslist zoals voorzien onder artikel 22 hierboven.

Artikel 38. - De medeëigenaars moeten vrije toegang verlenen tot hun privatieve lokalen voor alle nazicht en herstelling der gemene zaken.

Uitgenomen voor dringende werken moet deze toegang door de medeëigenaars niet verleend worden tussen een juli en vijftien september.

De eigenaar of bewoner welke het gebouw voor meer dan een dag verlaat, moet de sleutel van zijn privatieve lokalen toevertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wonend in het gebied waarin het gebouw gelegen is.

De alzo door de eigenaar of bewoner aangeduide persoon mag tegenwoordig zijn bij de uitvoering der herstellingen en werken.

Naam en adres van deze persoon moeten door de medeëigenaar aan de Bestuurder medegedeeld worden voor de gevallen van nood.

Artikel 39. - Tenzij de belastingen en taksen betrekkelijk het eigendom door de Administratieve Overheden rechtstreeks op ieder privaat gedeelte zouden gevestigd worden, zullen deze door ieder medeëigenaar moeten gedragen en betaald worden in verhouding met zijn paarten in de gemene delen.

Artikel 40. - Alle schade voortspruitende uit het feit van de bouw (art. 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en, in het algemeen, alle lasten voortspruitende uit de bouw, zullen door de medeëigenaars gedragen en betaald worden in verhouding met hun paarten in de gemene delen, zulks wel te verstaan voor zoveel deze schade en lasten betrekking hebben op deze gemene delen.

Deze bepaling doet geen afbreuk aan de rechten die de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen derde personen; mede-eigenaars of niet, wier persoonlijke verantwoordelijkheid zou kunnen ingeroepen worden.

Artikel 41. - Ingeval van onverdeeldheid van een privaat lokaal, van de verbodskeling ervan in naakte eigendom en vruchtgebruik, recht van gebruik of bewoning, zijn al de mede-eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten, solidairlijk en ondeelbaar gehouden tegenover de mede-eigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen betrekking hebbende op deze privaatieve lokalen, zonder het voorrecht van uitwinning of splitsing te kunnen inroepen.

B. Inkomsten.

Artikel 42. - Inkomsten of ontvangsten voortkomende van de gemene delen worden tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding tot hun paarten in deze gemene delen.

Sectie IV. - Verzekeringen.

Artikel 43. - De verzekeringskontrakten, zowel van de gemene delen als van de privaatieve delen (ter uitzondering van de persoonlijke meubelen) worden gemeenschappelijk onderschreven door alle mede-eigenaars bij een maatschappij door de algemene vergadering aan te duiden.

Deze kontrakten zullen de volgende risico's dekken : brand, bliksem, alle ontploffingen, schade veroorzaakt door water, gas of electriciteit, verhaal der geburen of van andere derden, alsook alle andere risico's welke door de algemene vergadering zouden vereist worden.

De burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars of bewoners zal gedekt worden door een polis gezamenlijk te onderschrijven bij een maatschappij aan te duiden door de algemene vergadering ; deze bepaalt ook welke risico's moeten gedekt worden, zoals het verhaal van derden, de lokatieve gevaren, de verantwoordelijkheid der mede-eigenaars bij ongevallen, de ongelukken voortspruitende uit hoofde van de bouw, het gebruik van de lift, indien er een is, enzovoorts.

De eerste verzekeringskontrakten zullen afgesloten worden door de bouwheer.

Artikel 44. - De Bestuurder brengt al deze verzekeringszaken in regel als voorgeschreven in vorig artikel. De mede-eigenaars geven hem volmacht om, in hun naam, alle stukken dienaangaande wettelijk en bindend te ondertekenen.

De Bestuurder regelt en bepaalt de premien en voert alle briefwisseling dienaangaande.

De mede-eigenaars verlenen hun medewerking indien vereist voor het eventueel tekenen van onontbeerlijke stukken. Ingeval van ontstentenis of weigering tekent de Bestuurder wettelijke alle stukken zonder voorafgaandelijke verwittiging.

Artikel 45. - De eigenaars welke van oordeel zijn dat het bedrag der verzekeringskontrakten onvoldoende is, mogen deze voor hun eigen rekening laten verhogen, mits de bijpremie persoonlijk te betalen. Zij genieten dan ook alleen en ten persoonlijke titel van de meerdere uitbetaling ingeval van ramp en beschikken vrij over dit verhoogd gedeelte van de uitkering.

Artikel 46. - Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door een der mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of uit hoofde van welke andere persoonlijke reden ook, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 47. - Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringskontrakten die hem aanbelangen.

Artikel 48. - De uitbetaling der schadeloosstelling, ingeval van ramp of schade, geschiedt in handen en tegen kwijting van de Bestuurder, in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de algemene vergadering, met de last deze in de bank of elders te deponeren, in de voorwaarden door deze vergadering bepaald.

Zoals naar rechte zal er rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothekaire schuldeisers, aan wie huidige bepaling geen schade kan toebrengen; de tussenkomst van deze schuldeisers zal bijgevolg moeten gevraagd worden.

Artikel 49. - Het gebruik der uitbetaalde verzekeringsvergoedingen wordt geregeld als volgt :

1) Indien de schade gedeeltelijk is, zal de Bestuurder de gelden gebruiken om te herstellen wat verwoest is. Indien de toegekende vergoedingen onvoldoende zijn tot dekking dezer herstellingskosten, moet de Bestuurder het ontbrekende bijpassen op rekening van de gemeenschap.

Moest uit hoofde van de herstelling een der medeëigenaars een meerwaarde bekomen, moet deze de onkosten tot het bekomen dezer meerwaarde persoonlijk dragen; indien deze vergoeding hoger is dan het bedrag der herstellingswerken wordt het overschot gestort in de gemeenschappelijke kas.

2) Indien de schade totaal en geheel is wordt de vergoeding eveneens aangewend tot het heropbouwen, tenzij de algemene vergadering, vertegenwoordigende tenminste drie/vierde der medeëigenaars, met drie/vierde der stemmen beslist niet herop te bouwen. Indien de vergoeding niet toereikend is, wordt het tekort bijgepast door de medeëigenaars in verhouding met hun paarten in de gemene delen. Het tekort wordt eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering welke de beslissing tot heropbouw trof. De wettelijke intresten van verwijl lopen van rechtswege en zonder aanmaning, bij gebreke van storting binnen gezegde termijn.

Evenwel, ingeval de vergadering tot heropbouw beslist, zijn de medeëigenaars, welke niet tegenwoordig waren op deze vergadering of tegenstemden, gehouden, indien andere medeëigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen binnen de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten af te staan of indien allen niet wensen aan te nemen, aan deze medeëigenaars die hiertoe een aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, wijl zij nochtans het aandeel dat hun toekomt in de vergoeding behouden.

Ingeval geen overeenkomst bereikt wordt voor het vaststellen van de afstandsprijs, zullen de bepalingen van artikel 80 hierna van toepassing zijn om het bedrag van de afstandsprijs te bepalen. De prijs moet contant betaald worden.

Indien het gebouw niet heropgericht wordt, houdt de onverdeeldheid op en worden de gemene zaken verdeeld of verkocht; de vergoeding van de verzekering, de opbrengst van de gebeurlijke verkoop van de grond, van de puinen, en alle andere inkomsten worden tussen de medeëigenaars verdeeld in verhouding van ieders bezit in de gemene delen.

Ingeval van totale of gedeeltelijke verwoesting door een andere oorzaak dan brand worden dezelfde regels toegepast.

De algemene vergadering, zetelend in de voorwaarden als hierboven bepaald, kan tot heropbouwen beslissen zelfs indien geen vergoeding uitbetaald wordt.

HOOFDSTUK III. - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Sectie I. - Algemèenheden.

Artikel 50. - Er wordt een Reglement van inwendige orde aangenomen door al de medeëigenaars of hun rechthebbenden, en dit zonder mogelijkheid van verandering, dan door de algemene vergadering en in de voorwaarden bepaald door artikel 19 hierboven.

De wijzigingen moeten op hun datum aangegeven worden in de verslagschriften der statutaire of buitengewone algemene vergaderingen. Zij moeten bovendien ingeschreven worden in het "Bestuursregister" bijgehouden door de Bestuurder.

Dit register moet huidige tekst in zijn geheel (reëel statuut en reglement van inwendige orde) bevatten alsook alle eventuele wijzigingen of veranderingen welke door de vergadering zouden gestemd worden.

Het register berustende bij de Bestuurder is het officiële exemplaar en mag steeds ingezien worden door de medeëigenaars, hun rechthebbenden of huurders.

Artikel 51. - Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, alsook ingeval van verhuring, zal de partij die vervreemdt of verhuurt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit bestuursregister en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar, huurder of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen vervat in dit bestuursregister en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen.

Sectie II. - Onderhoud en Uitzicht:

Artikel 52. - De schilderwerken van de voor- en achtergevels, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken zullen moeten plaats grijpen in de perioden bepaald volgens een plan door de algemene vergadering opgemaakt en onder toezicht van de Bestuurder.

De schilderwerken van private delen, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, moeten tijdig door iedere eigenaar uitgevoerd worden, derwijze dat het gebouw steeds een indruk van "goed onderhoud" geeft.

Artikel 53. - De eigenaars moeten hun schoorstenen minstens een maal per jaar doen vagen door een schoorsteenvager. De Bestuurder moet hiervan verwittigd worden.

Artikel 54. - Indien de vensters afgeschermd worden met gordijnen zullen zij van een type, aangenomen door de algemene vergadering moeten zijn.

Indien er zonneblinden geplaatst worden, zullen zij van het type Scandiaflex moeten zijn.

Artikel 55. - De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners mogen aan de ramen en op de terrassen, indien er zijn, geen voorwerpen plaatsen of hangen die aan het goede uitzicht van het gebouw zouden kunnen schaden, zoals bijvoorbeeld wasgoed, linnen, provisiekast, vogelkooi, huishoudartikelen.

Artikel 56. - Behoudens tegenstrijdige bepaling in de notariële basisakte is het verboden publiciteit te maken op de gevels, aan de ramen, op de balkons of terrassen, indien er zijn, of op het dak, of er enig reclaam aan te brengen.

Het is nochtans wel verstaan dat ingeval van tekoopstelling hetzij openbaar, hetzij uit de hand, of van tehuurstelling, een plakbrief zal mogen aangebracht worden op de vensters van het privaatief lokaal zelf alsook aan de buitenkant van de centrale inkomhall van het gebouw zelf.

Onder de brievenbus binnen en buiten mag de naam van de bewoner aangebracht worden in de vorm, aangenomen door de algemene vergadering. Eenzelfde aanduiding mag aangebracht worden op de inkomdeur van het appartement en in de lift, zo er een is.

Sectie III. - Inwendige orde.

Artikel 57. - De gemene delen zoals inkomhall, gangen, trappen, bordessen, lift zo er een is, enzovoorts, moeten gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming. Geen voorwerpen mogen er geplaatst worden zoals fietsen en kinderrijtuigen. Geen huishoudelijke werken mogen er uitgevoerd worden zoals het borstelen van tapijten, linnen en klederen, het kuisen van meubelen of apparaten, het poetsen van schoenen, het uitkloppen van tafeldoeken, poetsvodden of borstels.

Artikel 58. - De kokers voor huisvuil, indien er zijn, mogen niet voor vloeistoffen of kleverige stoffen gebruikt worden; men mag er geen omvangrijk papier, hard papier, boeken of magazines, bloemenafval of flessen, en in het algemeen geen voorwerpen doorwerpen die de kokers kunnen verstoppelen of beschadigen.

Artikel 59. - Het is ten strengste verboden plooibare gasdarmen te gebruiken. Alle aansluitingen moeten bestaan uit stalen buizen.

Artikel 60. - Hout of kolen mogen slechts naar boven gebracht worden vóór tien uur 's morgens en enkel in gesloten zuivere papieren zakken.

Het is verboden ontvlambare stoffen in het gebouw op te stapelen of te bewaren, buiten, het geval voorkomende, de mazouttank der centrale verwarming of brandstof nodig voor de normale verwarming.

Artikel 61. - De eigenaars, huurders of bewoners mogen slechts huisdieren houden voor zover deze geen voorwerp van stoornis uitmaken voor de andere bewoners van het gebouw en toegelaten worden door de Bestuurder, die zich zal gedragen naar een algemene lijn vastgesteld door de algemene vergadering.

De Bestuurder mag steeds beslissen een eerst verleende toelating in te trekken, indien hij oordeelt dat de orde en stilte gestoord worden of dat er, door het feit van de aanwezigheid van het dier, nadeel berokkend wordt aan de andere eigenaars. Zijn beslissing dienaangaande zal door aangetekend schrijven betekend worden.

De eigenaar van het dier welke zich desaangaande niet onderwerpt aan de bevelen van de algemene vergadering of van de Bestuurder zal een boete van honderd frank per dag en per dier oplopen per dag vertraging vanaf de dag van betekening van de beslissing. De vergadering heeft ook het recht het dier door de Maatschappij voor Dierenbescherming te laten weghalen.

De betaalde boete komt ten goede aan de algemene kas der inkomsten.

Het houden van papegaaien of parkieten evenwel is verboden.

Sectie IV. - Moraliteit en rust.

Artikel 62. - Alle bewoners van het gebouw, ten welken titel ook, moeten het gebouw "burgerlijk" bewonen en ervan genieten als een "goede huisvader". Zij moeten erop letten dat de rust nooit verstoord worde.

Het gebruik van radio- en televisietoestellen, pick-up, piano of welke andere muziekinstrumenten ook, is toegelaten indien men deze gebruikt voor eigen voldoening en zijn nevenburen er niet door stoort.

Alle elektrische apparaten moeten onstoord zijn.

Geen andere motoren mogen gebruikt worden dan deze die huishoudelijke apparaten bedienen of, het geval voorkomende, deze nodig voor de uitoefening van een toegelaten beroep of exploitatie. Ook deze motoren moeten onstoord zijn.

Artikel 63. - De appartementen mogen niet in verschillende delen in huur of gebruik gegeven worden. Zij mogen slechts bewoond worden door één enkele familie in de enge zin van het woord, hun personeel en genodigden.

De garages en autostaanplaatsen, indien er zijn, mogen echter wel in huur of gebruik gegeven worden aan personen vreemd aan het gebouw. Deze personen mogen geen gebruik maken van de inkomhall of gangen die toegang geven tot de appartementen.

Artikel 64. - De eigenaars mogen hun privaatieve lokalen slechts verhuren aan eerbare en solvabele personen.

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familielievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van medeigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen. Indien een huurder of bewoner deze voorschriften niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de Bestuurder gegeven, ertoe gehouden de verbreking van de huurovereenkomst aan te vragen.

De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere medeigenaars van het gebouw en van de burens voldoende te verzekeren.

De eigenaars geven bij deze volmacht aan de Bestuurder om hun huurders in kennis te stellen van de wijzigingen van tegenwoordig reglement, evenals van de instructies en beslissingen van de algemene vergadering, die de huurders kunnen aanbelangen.

Artikel 65. - Al de eigenaars en bewoners moeten zich schikken naar alle gemeente- en politie-reglementen.

Sectie V. - Gas - Electriciteit - Waterbedeling.

Artikel 66. - De kosten van gas- en elektriekverbruik zullen door de medeigenaars gedragen en betaald worden op basis der aanduidingen van de opgestelde verbruikmeters, en wel als volgt :

- a) ieder eigenaar betaalt de verbruikskosten van zijn private lokalen alsmede de huurprijs van zijn private meters ;
- b) de kosten van elektriekverbruik wegens verlichting, minuteriën, parlofoon of om welke andere reden ook, van de gemene delen van het gebouw (ter uitzondering van het elektriekverbruik van de lift indien er een is) alsook deze voortspruitende uit het eventuele verschil in verbruik tussen de stand van de totalisatormeter en de standen van de ondergeschikte meters samen, moeten betaald worden door de medeigenaars in verhouding met hun paarten in de gemene delen.

Artikel 67. - Behoudens tegenstrijdige verdelingsmodaliteiten van de uitbatende waterbedelingsmaatschappijen, zullen de kosten van waterverbruik tussen de medeigenaars verrekend worden als volgt :

- a) indien geen meters voor waterverbruik opgesteld worden, zal de verdeling der kosten geschieden op basis van het aantal waterkranen opgesteld, zowel in de privaatieve als in de gemeenschappelijke lokalen. Het bijdragend aandeel betrekking hebbende op de waterkranen opgesteld in de gemeenschappelijke lokalen van gans het gebouw zal door de medeigenaars gedragen en betaald worden in verhouding met de paarten van ieder van hen in de gemene delen ;
- b) indien slechts een enkele algemene meter zou opgesteld worden voor gans het gebouw, zullen de kosten van waterverbruik gedragen en betaald worden door de medeigenaars in verhouding met hun paarten in de gemene delen.

Sectie VI. - Verwarming.

Artikel 68. - Voor het geval het eigendom zou voorzien worden van centrale verwarming, zullen de gebruiksmodaliteiten en de verrekening der kosten vastgesteld worden in de notariële basisakte.

Het is verboden aan de eigenaars of bewoners de verwarmingstoestellen, indien deze gevoed worden door een gemeenschappelijke centrale verwarming, te wijzigen of te verwijderen.

Sectie VII. - Lift.

Artikel 69. - Indien het eigendom voorzien wordt van een lift, zal een reglement voor het gebruik van de lift opgesteld worden door de algemene vergadering, beraadslagende in de voorwaarden bepaald in artikel 19 hierboven.

De verrekening van de kosten die betrekking hebben op deze lift zal voorzien worden in de notariële basisakte.

Sectie VIII. - Beheer.

Artikel 70. - De raad van beheer ziet de bedrijvigheid van de Bestuurder na, controleert de boeken, maakt het verslag op der vergaderingen en doet de onontbeerlijke doch niet dringende werken en herstellingen uitvoeren.

De raad van beheer zorgt ervoor dat de algemene uitgaven zo laag mogelijk blijven.

De raad zetelt wettelijk indien tenminste twee leden aanwezig zijn. De beslissingen worden genomen met meerderheid van stemmen, en, indien slechts twee leden aanwezig zijn, met algemeenschap van stemmen. De Bestuurder zetelt in de raad, doch slechts met raadgevende stem.

Artikel 71. - De Bestuurder heeft tot taak het algemeen onderhoud van het gebouw te verzekeren. Hij voert de werken uit die hij dringend acht en brengt aanstonds verslag uit aan de raad van beheer, en doet alle werken uitvoeren, bevolen door de algemene vergadering of de raad van beheer.

Artikel 72. - De Bestuurder is aangesteld om alle geschillen met derden of openbare administraties op te lossen. Hij brengt daarover verslag uit bij de algemene vergadering of de raad van beheer, welke beslissen over de middelen welke moeten aangewend worden ter verdediging van het algemeen belang.

In dringende gevallen neemt hijzelf alle initiatief en brengt later verslag uit bij de raad van beheer.

Artikel 73. - De Bestuurder legt jaarlijks de afrekening van zijn bestuur voor aan de algemene vergadering en biedt alle drie maanden aan ieder eigenaar zijn private afrekening aan.

Artikel 74. - De algemene vergadering mag beslissen dat door ieder mede-eigenaar een door haar te bepalen bedrag zal moeten gestort worden in de reservekas van het bestuur, zulks ten titel van provisie voor de dekking van de lopende uitgaven.

Dit bedrag kan steeds aangepast worden.

Artikel 75. - De private afrekeningen moeten door de mede-eigenaars binnen de veertien dagen na het toesturen vereffend worden. De Bestuurder heeft het recht diegene der mede-eigenaars welke niet voldoen aan hun verplichting inzake betaling te beroven van het genot van gas en electriciteit zonder voorafgaandelijke verwittiging dan deze der aanvraag tot betaling. Hij mag hen daarenboven in rechte doen verschijnen in naam van alle mede-eigenaars.

Deze macht komt hem toe gedurende gans de duur van zijn mandaat. Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te stellen zal hij nochtans het akkoord vragen van de raad van beheer, doch het bestaan van dit akkoord zal hij niet moeten bewijzen tegenover derden of rechtbanken.

De sommen verschuldigd door een in gebreke gebleven mede-eigenaar zullen van volle recht de wettelijke intresten opbrengen.

Zijn de privatieve lokalen van de in gebreke gebleven mede-eigenaar verhuurd, dan zullen de huur-gelden door de Bestuurder mogen ontvangen worden, na een verwittiging bij aangetekend schrijven aan eigenaar en huurder, en dit tot beloop van de aan de algemene kas verschuldigde sommen. De huurder kan zich aan deze verplichting niet onttrekken en de kwijtingen hem door de Bestuurder afgeleverd dekken hem volledig tegenover de eigenaar.

Artikel 76. - Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de Bestuurder en de mede-eigenaars. Niettemin mogen de mede-eigenaars aan de Bestuurder de toelating geven rechtstreeks aan hun huurders het aandeel van al of een deel der gemeenschappelijke uitgaven, die de huurovereenkomsten ten laste van laatstgenoemden leggen, te voldoen.

Tegenwoordige beschikking brengt geen enkel recht tot stand in voordeel van de huurders en ontslaat evenmin de mede-eigenaars van hun verplichting tot de gemeenschappelijke uitgaven bij te dragen.

Artikel 77. - De Bestuurder is gelast alle sommen te innen voortkomende van de zaken van de algemeenschap.

Sectie IX. - Huisbewaarder of Werkvrouw.

Artikel 78. - Het geval voorkomende zal de huisbewaarder benoemd worden door de algemene vergadering, die insgelijks zijn wedde en vergoedingen zal bepalen.

Ingeval geen huisbewaarder benoemd wordt, zal de algemene vergadering een werkvrouw aanstellen en haar vergoedingen bepalen.

Het werk van de huisbewaarder en van de werkvrouw zal geregeld worden door de Bestuurder.

Sectie X. - Bestemming der lokalen.

Artikel 79. - De bestemming der appartementen en andere privatieve lokalen zal vastgesteld worden in de notariële basisakte, waaraan tegenwoordig reglement zal gehecht worden.

Sectie XI. - Algemene schikkingen.

Artikel 80. - Alle betwistingen voortvloeiend uit de toepassing of interpretatie van huidige basisakte zullen verplichtend opgelost worden door scheidsrechters, iedere partij zijn scheidsrechter aanstellende; de beide scheidsrechters benoemen onderling een derde rechter om hen zelf bij te staan en de zaak mede op te lossen.

Ingeval van ontstentenis vanwege een partij een scheidsrechter aan te stellen binnen de acht dagen na aangetekend schrijven der andere partij, of indien beide scheidsrechters er niet in slagen een derde rechter aan te duiden, zullen de benoemingen gedaan worden door de Heer Vrederechter der Rechtbank van Eerste Aanleg van het Arrondissement waarin het eigendom gelegen is.

Deze scheidsrechters zullen beslissen als vriendelijk aangestelde beslissers en nooit afwijken van de termen van huidige basisakte, dit op straf van nietigheid van hun beslissing. Zij moeten hun uitspraak neerleggen binnen de zestig dagen na hun benoeming. Na dit tijdsverloop is hun benoeming vervallen, tenzij zij de raad van beheer verwittigen dat hun opdracht nog niet kan afgesloten worden en aldus een verlenging van dertig dagen bekomen. Hun uitspraak is definitief en zonder beroep.

De kosten dezer tusschkomst zijn voor de verliezende partij of voor beiden, indien geen van beide gelijk kreeg; dit zal bepaald worden in de uitspraak der scheidsrechters.

Voor alle eigendomsverdrachten zullen partijen woonst moeten kiezen binnen het Arrondissement waarin het eigendom gelegen is.

Getekend "Ne Varietur" door partijen en door ons, notaris, om gehecht te blijven aan de basisakte verleden voor Onis, notaris

BOUWVERGUNNING

Nr dossier
gemeente
Ref.-Nr
Stedebouw

Het Kollege van Burgemeester en Schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. Immo Covanti P.V.B.A.
met betrekking tot een perceel gelegen, Palmstraat loten 47 tot 52 Sectie F Nr 233/deel
en strekkende tot het bekomen van vergunning voor het bouwen van appartementen en garages

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 22.10.1976

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een bij koninklijk besluit van 29 maart 1962 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet zijnde een plan als bedoeld in art. 171 van de wet van 29-3-1962;

(1) Overwegende dat de werken uitgevoerd of de handelingen verricht zullen worden binnen het gebied van een verkaveling waarvoor door het schepenenkollege op 16.7.1968 naar behoren vergunning verleend is; dat deze vergunning niet vervallen is;

(1) (2) Gelet op de beslissing van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op met redenen omkleed voorstel van van het kollege afwijking wordt toegestaan voor bedoeld (1) plan van aanleg; (1) verkavelingsplan;

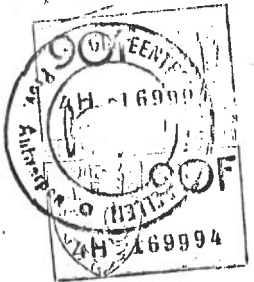
(1) Overwegende dat de in de aanvraag bedoelde werken of handelingen van geringe omvang zijn en daarvoor luidens de bepalingen van het koninklijk besluit, goniend en uitvoering van art. 145 § 1 van de wet van 29 maart 1962, het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar dan ook niet vereist is;

- (3) Gelet op de algemene verkavelingsverordeningen;
- (3) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening;
- (3) Gelet op de algemene bouwverordeningen;
- (3) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

Besluit :

ART. 1. — De vergunning wordt afgegeven aan M. Immo Covanti P.V.B.A.

~~die voortgehouden in x~~



~~ART. 2. (4) De werken of handelingen waarvoor de vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot in stand blijven.~~

ART. 3. — Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

ART. 4. — De vergunninghouder geeft het kollege van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.

ART. 5. — Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, zijn voorgeschreven.

De 3 november 1976

VANWEGE HET KOLLEGE :

De sekretaris.

De burgemeester.