

RESIDENTIE C. MEUNIER
Appartementsgebouw
Constantin Meunierstraat, 95,
(Hoek Emile Mathieustraat)
L E U V E N.



HET JAAR DUIZEND NEGENHONDERD VIJFENZESTIG.
DE ACHTSTE OKTOBER.

Voor Ons, Meester Raymond ROOMAN, notaris te Leuven in
verblijf.

ZIJN VERSCHENEN.

F 607402

n° 718

Sanisalte van
8. 10. 1965.

STAD LEUVEN.

Een appartementsgebouw met alle aanhorigheden en garage,
op en met grond gestaan en gelegen te Leuven, Constantin
Meunierstraat nummer 95, (hoek vormend met de Emile Mathieu-
straat), gekadastreerd onder de wijk C nummer 494/p/12,
groot volgens kadaster twee aren drieënveertig centiaren.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Eerste blad.

M.
S.

2

BASISAKTE.

De verschijnenden hebben Ons alsdan verzocht als volgt de basisakte op te stellen waarbij het voorschreven appartementsgebouw met de grond waarop het is opgericht en genaamd "RESIDENTIE C. MEUNIER", onder het regime van de medeëigendom en de gedwongen onverdeeldheid wordt gesteld, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, die het artikel 577/bis van het burgerlijke wetboek uitmaakt.

De verschijnenden verklaren bijgevolg een Reglement van eigendom en medeëigendom op te stellen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdrage van elk der medeëigenaars in de gemeenschappelijke lasten en uitgaven vast te stellen.

Dit reglement omvat :

1. Het statuut van het gebouw waarbij geregeld wordt : de verdeling van het eigendom, het onderhoud, de bewaring

en, de eventuele verandering of de heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd aan al de medeëigenaars zo tegenwoordige als toekomstige, en zijn niet vatbaar voor wijziging, tenzij bij eensgezinde toestemming van al de medeëigenaars en dit onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten in dit zakelijk statuut voorzien. Dit statuut met de eventueel aan te brengen wijzigingen en toevoegingen zal overigens tegen alleen inroepbaar en tegenstelbaar zijn door de overschrijving ten hypotheekkantoor.

2. Het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven. Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut maar zal verplichtend opgelegd worden aan allen die in het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte van het gebouw. Dit reglement van inwendige orde kan gewijzigd worden onder de voorwaarden erin bepaald.

De verschijnenden hebben ons daarop de volgende documenten tot bewaring onder onze minuten overhandigd om aan tegenwoordige akte gevoegd te blijven en samen met deze te worden geregistreerd :

Bijlage I : Verschillende plannen en namelijk :

- a) plan 1 : de gevelzichten ;
- b) plan 2 : de kelderingen ;
- c) plan 3 : het gelijkvloers met de garage en de gemeenschappelijke bergplaats ;
- d) plan 4 : een verdieping, welk plan voor de drie verdiepingen geldt.

Bijlage II : Het reglement van medeëigendom.

Bijlage III : De tabel met de verdeling der aandelen in de grond en in de gemeenschappelijke delen.

Deze dokumenten vormen samen de basisakte van het appartementsgebouw " RESIDENTIE C. MEUNIER ". Zij vervolledigen elkaar en vormen een geheel. Zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

Deze dokumenten zullen bijgevolg hieraangehecht blijven nadat zij door de verschijnenden echt verklaard en "ne varietur" getekend werden en door ons notaris bekleed werden met de bijlagemelding.

VERKLARING VAN VERDELING VAN HET GEBOUW.

De verschijnenden verklaren de verdeling van het gebouw te doen in appartementen, een garage en andere private lokale.



F 607403

Tweede blad.

MH *7*

Deze wilsverklaring geakteerd in tegenwoordige akte, brengt vanaf heden tot stand : de appartementen, de garage en andere privatieve lokalen, in onderscheiden goederen die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten.

Elk dezer appartementen, garage en privatieve lokalen omvat :

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

De vervreemding van een appartement, garage of privaat lokaal omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding én van het privaat gedeelte én van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daar bijkomstig bij behoren en waaronder begrepen de grond.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op een appartement, de garage of privaat lokaal, bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom alsmede de aandelen in de grond en in de gemeenschappelijke gedeelten die daarmede onafscheidbaar verbonden zijn.

Het ontstaan van deze appartementen, garage en privatieve lokalen verwekt het bestaan der gedeelten die gemeenschappelijk zijn aan deze verscheidene goederen.

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in duizend/duizendsten. Zij bestaan in medeëigendom en in gedwongen onverdeeltheid.

De appartementen, de garage en de privatieve lokalen komen voor op en zijn beschreven in de plannen en andere dokumenten die bij tegenwoordige akte gevoegd zijn en die bepalen welke lokalen en elementen privaat zijn of gemeenschappelijk zijn, alsmede hun verdeling tussen elk der privatieve gedeelten die samen het geheel van het gebouw uitmaken.

CLAUSULE VAN SOLIDARITEIT EN ONDEELBAARHEID.

Alle hoegenaamde verplichtingen voortspruitende uit tegenwoordige basisakte en uit het voormeld hierbijgevoegd algemeen reglement van medeëigendom, zijn bindend voor alle medeëigenaars en verbinden hun erfgenamen, rechthebbenden en rechtverkrijgenden met solidariteit en ondeelbaarheid tussen hen.

Ingeval voor een appartement of de garage verschillende onverdeelde eigenaars zijn, zullen deze verplichtingen hen eveneens solidair en ondeelbaar verbinden en hun erfgenamen en rechthebbenden verplichten met solidariteit en ondeelbaarheid tussen hen.

KEUS VAN WOONST.

Voor de uitvoering dezer doen de verschijnenden keus van woonst ter studie van de ondergetekende notaris.

BURGERLIJKE STAND.

De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de namen, voornamen, plaatsen en datums van geboorte van de verschijnenden op het zicht van de door de wet vereiste stukken.

WAARVAN AKTE.

~~Opgesteld en verleden te Leuven, ter studie.
En na gedane voorlezing hebben de verschijnenden met Ons notaris getekend.~~

DEROGATIE AAN DE VERSCHIJNING.

nem verleend
arzendig
bedgekeurd.

WAARVAN AKTE.

Opgesteld en verleden te Leuven, ter studie.
En na gedane voorlezing hebben de verschijnenden met Ons notaris getekend.

erde blad.

[Handwritten signatures and scribbles]

14 oktober 1965

Geboekt te Leuven St. A. en
ERFENISSEN III Boek 145 blz 36
vakt 18 die bladen één verzending
Ouvrangan *houder part.*

100. De Ontvanger:

[Large handwritten signature]

S. BOONEN

Overg. { Hypoteek den 15.11.65 Boek 136 Nr 6.
Ingesch. { Leuven/6 Boek _____ Nr _____

BIJLAGE II.

=====

APPARTEMENTSGEBOUW

RESIDENTIE C. MEUNIER

Constantin Meunierstraat, 95,

(Hoek Emile Mathieustraat)

LEUVEN;

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM:

Betreffende een appartementsgebouw opgericht te Leuven, Constantin Meunierstraat, 95 (Emile Mathieustraat) genaamd " RESIDENTIE C. MEUNIER " op een perceel grond gekadastréerd onder de wijk C: nummer 494/p/12, groot volgens kadaster twee aren drie en veertig centiaren.

HOOFDSTUK I

ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1.- Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577/bis, paragraaf I van het Burgerlijk Wetboek, hebben de eigenaars van het appartementsgebouw, zoals volgt het statuut van dit voorschreven onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van het eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van dit goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden en gevolgen die hieruit kunnen voortvloeien, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstig. Zij zijn bijgevolg onveranderbaar bij gebreke van eensgezind akkoord onder de medeëigenaars, die tegen derden verzet zullen kunnen aantekenen door de overschrijving ten kantore der grondpanden, van dit zakelijk statuut en de er eventueel aan toegebrachte wijzigingen en toevoeging.

ARTIKEL 2.- Er wordt bovendien, om te gelden tussen al de medeëigenaars en hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden ten welke titel ook, een reglement van inwendige orde opgemaakt betreffende het genot en het gebruik van het onroerend goed en de bijzonderheden van het gemeenschappelijk leven, welk reglement niet tot het zakelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de erin aangegeven voorwaarden.

Cente
Derde blad

91

8

duid op de betrekkelijke plannen aan dezelfde basisakte gevoegd; te weten:

- de appartementen A, gelegen langs de zijde van de Constantin Meunierstraat: hall, living, keuken, twee kamers, badkamer, W.C. bergplaats, terras met bergkastje en kelder. Voor het appartement A/1 beslaat het terras (dat geen bergkastje heeft) het volledig dak van de garage en van de gemeenschappelijke bergplaats in welk terras zich twee openingen bevinden langs de gevel van het gebouw, die steeds vrij moeten blijven voor de verlichting en de verluchting van de kamers van het appartement A. Het appartement A heeft geen terras.

- de appartementen B gelegen langs de zijde van de Emile Mathieustraat: hall, living, keuken, badkamer met W.C. twee kamers, klein bergplaatsje en een kelder.

De geïnstalleerde badkamer van ieder der appartementen A begrijpt: het bad, een lavabo en de boiler. Degene der appartementen B. begrijpt daarenboven de W.C.

De geïnstalleerde keuken van ieder der appartementen A begrijpen de pompsteen in metaal met twee armen voor koud en warm water, het kastje onder de pompsteen en de waterverwarmer.

Het appartement B/3 heeft supplementair nog een hangkastje.

ARTIKEL 7.- De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten, toebehorend aan de appartementen en de garage.

Deze waarde dient door allen als definitief aanvaard, welke wijzigingen aan de privaatieve delen ook mogen aangebracht worden door verbetering, verfraaiing of op een der welke wijze.

Het aandeel in de gemeenschappelijke delen behorend bij ieder privaatief deel, wordt op een aan de basisakte gehechte tabel aangeduid.

De eigenaar of eigenaars van naast elkaar of onder elkaar liggende appartementen, hebben het recht de verdeling van hun privaatieve plaatsen te wijzigen, onder de uitdrukkelijke voorwaarde de nodige afstanden en de herverdeling van hun onderlinge aandelen in de gemeenschappelijke delen bij notariële akte te doen vaststellen, en mits het totaal der aandelen der betrokken appartementen in de gemeenschappelijke delen niet gewijzigd worden en, daarenboven, mits zich te gedragen naar, en te voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 11 hierna.

ARTIKEL 8.- De gemeenschappelijke zaken van het onroerend goed omvatten:

Tweede
Vierde blad

41 *5* *7*

32

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

ARTIKEL 3. - Het zakelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van medeëigendom.

HOOFDSTUK II.
WONINGSTATUUT.

SECTIE I. - ONVERDEELD EIGENDOM EN PRIVATIEF EIGENDOM.

ARTIKEL 4. - Het onroerend goed omvat delen waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben en gemeenschappelijke delen waarvan het eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

De privatieve delen worden genoemd "appartementen" en "garage".

De medeëigenaars van de grond doen afstand, de ene aan de andere, van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op het appartement of de garage, waarvan elk zich de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt, en de gedeelten in de gemeenschappelijke delen die op ditzelfde appartement of garage betrekking hebben.

ARTIKEL 5. - Het opgerichte gebouw begrijpt:

a) Acht appartementen die gelegen zijn te weten:

- op het gelijkvloers, de appartementen A en B,
- op de eerste verdieping, de appartementen A/1 en B/1
- op de tweede verdieping, de appartementen A/2 en B/2
- op de derde verdieping, de appartementen A/3 en B/3

Elk appartement omvat tevens een kelder, ondergronds gelegen. Deze privatieve kelders zijn genummerd van 1 tot en met 8 en dragen tevens dezelfde nummering als het appartement waarvan hij deel uitmaakt, zoals aangeduid op plan 2 van bijlage I gevoegd aan de basisakte waaraan tegenwoordige zal gevoegd blijven.

De appartementen A. zijn gelegen langs de zijde Constantin Meunierstraat, de appartementen B. langs de zijde van de Emile Mathieustraat.

b) Eén garage, gelijkvloers gelegen, bevindt zich achteraan het eigendom in de Constantin Meunierstraat, zoals aangeduid op plan 3 van bijlage I gevoegd aan zelfde voormelde basisakte.

ARTIKEL 6. - De appartementen begrijpen zoals aange-

- de grond in zijn totale oppervlakte
- de funderingen, de gevelmuren en andere dikke muren (murs de réfend) het betonnen geraamte van het gebouw, inbegrepen het betonnen gedeelte van balkons en terrassen, de buitenhelft van de zijgevels en andere muren die het goed van naburige eigendommen scheiden.
- het dak van het hoofdgebouw met de goten en aflopen der regenwaters.
- het dak van de garage, met de goten en aflopen der regenwaters.
- de bergplaats voor fietsen en kinderwagens met zijn dak, goten en aflopen.
- de uitwendige versieringen van de gevels, ter uitzondering van de private garagepoort, rolluiken, zonblindes, balustraden en leuning van balkons en terrassen en de vensters met hun glas, die privaat blijven, maar welke privaat delen evenwel moeten beantwoorden bij een eventuele vernieuwing en voor de onderhoud, aan de noodzakelijkheid en het uitzicht van het geheel.
- de schouwen der centrale verwarming met hun pijpen en schouwdeksels (gaines et têtes de cheminées) de schouwpijpen van het privaat gebruik hiervan uitgezonderd, de verluchtingsschouwen en aëras.
- de verbindingen en leidingen voor het stadswater met zijn algemene meter, vanaf de aansluiting tot aan de aftakking voor ieder privaat appartement.
- de verlichtingsinstallatie der gemene delen met zijn afzonderlijke meter en aantekenwijzer (minutenie).
- de kast met deksel van de belinstallatie en van de installatie van parkfoon en deuropener aan de hoofdingang.
- de gemeenschappelijke radio-en/of televisieantenne.
- de aflopen der vuile en huishoudelijke waters, der waters van badkamers en W.C.'s en hun verluchting, uitgezonderd evenwel het gedeelte van die aflopen die zich in de privaat delen bevinden en die bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van dit privaat deel.
- alle kelders die niet privaat behoren bij de appartementen en de toe- en doorgangen tot de kelderingen.
- de volledige installatie der centrale verwarming met al zijn bijhorigheden en tank, met hun omleidingen tot aan de aftakkingen voor de privaat delen en de buizen en radiateurs met hun meters en tellers die zich in de gemene delen zouden kunnen bevinden voor de dienst,

het beheer en het gebruik van deze gemene delen.

- de ingang van het gebouw met zijn deur, de voorhall, de portalen met de trappen, de lift en de liftkoker met hun volledige installatie, machines; bijhorigheden en de plaatsen waarin deze zich bevinden.
- alsmede al de andere delen van het onroerend goed die niet bestemd zijn tot het uitsluitend privaat gebruik der afzonderlijke appartementen of de garage, of die gemeenschappelijk zijn volgens de wet of het gebruik.

ARTIKEL 9. - De gemeenschappelijke zaken zullen niet kunnen vervreemd worden, noch bezwaard met zakelijke rechten, noch in beslag worden genomen, dan samen met de appartementen of de garage waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer delen.

De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een appartement of garage, bezwaart rechtens het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

- Daarenboven, aangezien de garage niet afzonderlijk kan worden afgestaan, overgedragen of overgaan, ten welke titel ook, aan een ander persoon dan een eigenaar van een appartement, zal de overgang, afstand of overdracht van een garage, ten welke titel ook, niet kunnen geschieden, en zal de garage evenmin in beslag kunnen genomen worden dan samen met het appartement waarbij zij behoort.

ARTIKEL 10. - Elk privaatief eigendom omvat de samenstellende delen van het appartement of de garage, en namelijk:

- de vloerbekleding met zijn steun, de bekleding van muren en zolderingen met hun versieringen.
- de inwendige scheidswanden met hun bekleedsels en deuren, de muurgemeenschap der scheidswanden die de appartementen, kelders en garage onderling afscheiden, alsook de geluidsisolaties.
- de private ingangdeuren van de appartementen, de vensters met hun delen in glas, de rolluiken, de zonneblinden en leuning.
- alle inwendige leidingen en aflopen, en de leidingen en aflopen buiten de privaatieve plaatsen uitsluitend bestemd tot het privaat gebruik van een appartement, kelder of garage, tot aan de aansluiting op de gemeenschappelijke leiding of afloop.
- de particuliere gezondheids-bad- en keukeninstallatie, de ingemaakte kasten enzovoort...
- de particuliere brievenbus aan de ingang met zijn deurtje.
- de radiateurs en bijhorigheden der centrale verwarming met hun leidingen tot aan de gemeenschappelijke omvoerleiding,

Oude
Vijfde blad.

df
47

- de automatische afsluiter, de kamertermostaat en alle elektrische bedradingen van deze apparaturen.
- de volledige belinstallatie en de installatie voor parlofoon en elektrische deuropener, uitgezonderd het kasomhulsel en de dekkingsplaat aan de ingang van het gebouw, maar inbegrepen alle elektrische bedradingen van bel, parlofoon en deuropener.
- de bedekkingen en bekledingen van de terrassen met hun steunen en versieringen.
- de vensters met hun glas en de ingangdeuren van appartement, kelder en garage.

In 't kort, al hetgeen zich binnen de privatieve plaatsen bevindt en tot het uitsluitend gebruik van hun eigenaar of bezittende dient, alsmede al hetgeen tot het uitsluitend gebruik dient, zelfs buiten de privatieve plaatsen gelegen.

Wat de vernieuwing en onderhoud betreft van ingangdeuren van de appartementen, kelders en garagepoort, als ook de rolluiken, de vensterramen en hun leuning, de terrassen met hun steunen en versieringen, zal ieder mede-eigenaar zich dienen te schikken naar de voorschriften van de algemene vergadering der mede-eigenaars of van de beheerder, teneinde het harmonisch geheel niet te schaden.

ARTIKEL 11.- Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement, kelder en garage, binnen de grenzen bepaald door dit kontract en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars, en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen schaden of in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere beletselen, ongemakken en ongelukken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de privatieve plaatsen der andere eigenaars, en zonder enig hoegenaamd verhaal tegen de beheerder of mede-eigenaars die hun toestemming tot de werken zouden hebben gegeven, zoals hierna is gezegd.

Het is aan de eigenaars ten strengste verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen of steunmuren te raken, behoudens hetgeen in overeenstemming is met de volgende paragrafen.

Het is toegelaten twee of meer nevens of onder elkaar liggende appartementen in één enkel te verenigen en deze vervolgens terug te verdelen, zonder evenwel aan de steunmuren te mogen raken, en mits de desbetreffende

eigenaar of eigenaars, de beheerder van de voorgenomen werken op de hoogte stelt, teneinde deze laatste toe te laten en na te gaan of geen privaatieve delen of steunmuren in het gedrang komen. In dit geval zullen de eigenaar of eigenaars van die betrokken appartementen en op hun uitsluitelijke kosten, vooreerst het advies dienen in te winnen van de opsteller der bouwplannen, de Heer Biront, architect te Kessel-Lo, Koning Albertlaan, 125, of diens opvolger, en zal dit advies aan de beheerder dienen overhandigd te worden.

Deze betrokken eigenaar of eigenaars van naast of onder elkaar liggende appartementen die, onder de hierboven uitgedrukte voorwaarden, het recht hebben de verdeling van hun privaatieve plaatsen te wijzigen, zullen zich daarenboven dienen te schikken naar hetgeen hiervoor in het laatste alinea van artikel 7 is gezegd.

ARTIKEL 12.- De garage mag in geen geval aan andere personen dan aan eigenaars van appartementen verkocht worden of overgedragen ten welke titel ook. Zij zal geen andere bestemming mogen krijgen dan deze van gebruikelijke bergplaats voor particuliere rijtuigen, motorfietsen, rijwielen en kinderrijtuigen, met uitsluiting van alle huurrijtuigen (taxis), of van bergplaats voor niet gevaarlijke en reukloze produkten, apparaten en voorwerpen.

De verkoping van de garage tussen medeëigenaars van appartementen is toegelaten bij authentieke akte aan overschrijving onderworpen.

ARTIKEL 13.- De medeëigenaars zullen private posten van telefoon, radio, televisie of andere diensten van dien aard mogen aanleggen en gebruiken volgens het politiereglement en op zodanige wijze dat de inwoners van het gebouw niet gewtoord worden.

De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen op kosten en risico van de respectievelijke medeëigenaars.

Het aanleggen van draden en toegangen mag evenwel in geen enkel geval op de gevels van het gebouw gebeuren.

SECTIE II.- BEDIENING EN BEHEER VAN HET GEBOUW.

DE ALGEMENE VERGADERING.

ARTIKEL 14.- De algemene vergadering der medeëigenaars is samengesteld uit al de medeëigenaars, welke aantal duizendsten ze ook bezitten. Zij is de opperste macht voor het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

ARTIKEL 15.- De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle medeëigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn of behoorlijk werden uitgenodigd.

Vierde
Zesde blad.

41

32.

Ingeval van overdracht of vervreemding van een appartement, zal de nieuwe eigenaar slechts recht hebben deel uit te maken van de algemene vergadering, vanaf de betekening van deze overdracht of vervreemding per aangetekend schrijven gericht aan de beheerder, aangesteld zoals voorzgd.

De vergadering bindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars voor de punten die op de dagorde staan, dat zij aanwezig of vertegenwoordigd zijn of niet.

ARTIKEL 16.- De algemene statutaire vergadering wordt elk jaar ambtshalve gehouden op de tweede maandag van de maand maart, om twintig uur, op de plaats door de beheerder of degene die er de functies van waarneemt te bepalen, en dewelke de nodige uitnodigingen zal versturen, ten minste acht dagen op voorhand.

Buiten deze verplichte jaarlijkse vergadering wordt de vergadering zo dikwijls als het nodig is samengeroepen door de zorgen van haar voorzitter of door de beheerder. Zij moet in alle geval bijeengeroepen worden telkens dit gevraagd wordt door de eigenaars die ten minste twee/tienden van de gemeenschappelijke delen bezitten. Ingeval de beheerder nalaat de algemene vergadering binnen de maand bijeen te roepen en de medeëigenaars tijdig uit te nodigen zal de vergadering geldig samengeroepen worden door één der aanzoekende medeëigenaars, mits regelmatige volmacht van de andere aanzoekers.

ARTIKEL 17.- De medeëigenaars moeten ten minste acht dagen en ten hoogste veertien dagen vóór de datum vastgesteld voor de vergadering uitgenodigd worden bij aangetekend schrijven. De uitnodiging zal insgelijks geldig zijn indien zij aan de medeëigenaars overhandigd wordt tegen een door hem afgeleverd en getekend ontvangstbewijs.

ARTIKEL 18.- De uitnodiging moet op een duidelijke wijze al de punten van de dagorde der vergadering vermelden.

De vergadering mag slechts beraadslagen over de punten vermeld op de dagorde; het staat de aanwezige leden nochtans vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegenheden; zonder dat er dienaangaande een beslissing met bindende kracht zou kunnen genomen worden.

ARTIKEL 19.- De algemene vergadering beraadslaagt en neemt haar beslissingen volgens de gewone regelen der beraadslagende vergaderingen. Voor de tijd die zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stemmen, duidt zij haar Voorzitter aan tussen haar leden; een uittredend voorzitter kan herkozen worden.

Om geldige beslissingen te kunnen nemen moeten op de

vergadering minstens de helft van de duizendsten aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Wanneer de vergadering dit aantal niet bereikt, zal binnen de maand een nieuwe vergadering samengeropen worden met dezelfde dagorde, en zal deze tweede vergadering alsdan geldig kunnen beslissen, welk ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde duizendsten is, uitgezonderd evenwel voor de gevallen bij deze uitdrukkelijk voorzien, waarin er een meerderheid of eenparigheid van het totaal aantal stemmen vereist is.

ARTIKEL 20.- De medeëigenaars beschikken over zoveel stemmen als zij duizendsten bezitten. Indien een appartement aan meer dan één eigenaar toebehoort, zullen zij zich door één van hen laten vertegenwoordigen die namens de onverdeeldheid zal stemmen.

Met uitzondering van de beheerder, van de echtgenoot of echtgenote van een medeëigenaar of van zijn erfgenamen in geval van overlijden, en van de wettelijke vertegenwoordigers van de onbekwamen, mag niemand een medeëigenaar vertegenwoordigen en de vergadering bijwonen indien hij geen drager is van een schriftelijke gelegaliseerde volmacht. De volmachtdrager zal aan de stemming deelnemen volgens de hem gegeven schriftelijke onderrichtingen die aan het proces-verbaal van de vergadering zullen gehecht blijven.

ARTIKEL 21.- De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars, behoudens wanneer een grotere meerderheid of de eenparigheid van stemmen door de basisakte vereist is.

Op algemene wijze eisen de beslissingen betreffende het beheer van de gemeenschappelijke zaken slechts de meerderheid der aanwezige stemmen.

Niets wat betreft de stijl, de harmonie en de versiering van het gebouw, namelijk van de gevels, ingangen, ramen, deuren, inrijpoort, leuning en zovoort... en hun schilderwerk, zelfs indien het gaat om privative zaken, zal mogen gewijzigd worden dan met de goedkeuring van de algemene vergadering, beslissende met een meerderheid van drie/vierden der bestaande stemmen.

De beslissingen betreffende veranderingen en wijzigingen aan de rusbouw, of de herverdeling van de duizendsten in de gemeenschappelijke delen, vergen de eenparigheid van stemmen.

ARTIKEL 22.- Wanneer de eenparigheid vereist wordt, hierin begrepen de wijzigingen en/of bijvoegingen aan het zakelijk statuut zoals vermeld onder artikel 1, moet deze niet begrepen worden als de eenparigheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, maar als de eenparigheid van al de medeëigenaars, de niet aanwezigen of niet vertegenwoordigden wordende beschouwd als zich verzettend tegen het voorstel.

Vijfde
Zevende blad.

32

In dat geval van vereiste eenparigheid en van verstek van één of meer medeëigenaars, zal een tweede vergadering met dezelfde dagorde bijeengeroepen worden, ten vroegste één maand en ten laatste twee maand na deze eerste vergadering. Deze tweede vergadering zal alsdan geldig kunnen beslissen mits ten minste drie/vierden van het totaal aantal stemmen aanwezig of vertegenwoordigd zijn, en er daarenboven eenparigheid is tussen hen, de op deze vergadering niet aanwezige of niet vertegenwoordigde stemmen van rechtswege aanzien wordende als volledig akkoord met de beslissingen. Deze aldus genomen beslissingen zullen aan de verstekdoende medeëigenaars betekend worden bij eenvoudig ter post aangetekende brief, waarvan de eventuele weigering door de bestemming zal gelden als volledige kennisname van de inhoud ervan. Daarenboven, voor het geval van artikel 1. van wijziging en/of toevoeging aan het zakelijk statuut, zullen het of beide processen-verbaal bij notariële akte dienen vastgesteld te worden en overgeschreven ten hypotheekkantoor.

ARTIKEL 23. - Een beheerder (gérant), al dan niet tussen de medeëigenaars gekozen, wordt benoemd door de algemene vergadering, die zijn gebeurlijke bezoldiging en de duur van zijn mandaat bepaalt. De beheerder is gelast met het toezicht over en het onderhoud van het gebouw waaronder de uitvoering van dringende herstellingen op eigen initiatief, aan de gemeenschappelijke zaken en van de werken door de algemene vergadering besloten.

Indien de beheerder afwezig is of in gebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootst aantal duizendsten hiervan de functie uit; ingeval van gelijkheid der rechten komt de functie toe aan de oudste.

De beheerder zal de algemene vergadering bijwonen doch zonder beraadslagende stem indien hij geen medeëigenaar is of medeëigenaars vertegenwoordigt.

ARTIKEL 24. - De beheerder moet insgelijks de uitgaven tussen de medeëigenaars verdelen op de wijze door tegenwoordig reglement bepaald, de fondsen verzamelen en de nodige betalingen doen.

De algemene vergadering bepaalt het bedrag van de aan de beheerder te storten voorschotten die nodig zullen zijn om de voorziene uitgaven te dekken.

De beheersrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de gewone jaarlijkse algemene vergadering voorgelegd. Zij moeten één maand op voorhand aan de medeëigenaars medegedeeld worden.

Om de drie maand zal de beheerder aan de medeëigenaars hun bijzondere rekeningen toezenden.

Ieder medeëigenaar blijft verantwoordelijk voor de betaling van zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten, zelfs als hij een deel of de geheelheid van die kosten ten laste van een huurder of gebruiker heeft gelegd.

ARTIKEL 25.- De beslissingen van de algemene vergaderingen worden vastgelegd door processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de Voorzitter, de bijzitters en door de medeëigenaars die zulks vragen.

Er zal eveneens een aanwezigheidslijst worden bijgehouden welke echt verklaard wordt door de Voorzitter en de bijzitters.

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

SECTIE III.- VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN, HERSTELLINGEN EN WERKEN.

ARTIKEL 26.- Alle lasten en kosten van onderhoud, verbruik, herstelling en beheer der gemeenschappelijke delen, worden gedragen door de medeëigenaars volgens hun aandelen in de gemeenschappelijke delen in de basisakte bepaald.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering, uitgenomen evenwel wat namelijk hierna voorzien is inzake lift en centrale verwarming. Wanneer een medeëigenaar door eigen fout, nalatigheid of toedoen, de gemeenschappelijke lasten verhoogt, zal hij die verhoging alleen moeten dragen en betalen.

ARTIKEL 27.- Voor het stadswater bestaat slechts één algemene meter voor het ganse gebouw en de garage. Het verbruik en de huur van de meter is ten laste van ieder medeëigenaar in verhouding van zijn aantal duizendsten.

Ieder appartement heeft een afzonderlijke meter voor het verbruik van electriciteit en stadsgas.

ARTIKEL 28.- De lonen van de werkvrouwen of werklie-den die voor het renigen en de onderhoud van het gebouw en zijn aanhorigheden moeten zorgen, alsmede de kosten van aankoop en herstelling van alle benodigdheden, vallen ten laste van de gemeenschap, hetzij dus voor ieder medeëigenaar volgens zijn aantal duizendsten.

Hetzelfde is het geval met het loon van de beheerder en alle uitgaven betreffende dit beheer.

ARTIKEL 29.- Zijn eveneens ten laste van de gemeenschap

Merke
Achtste blad

M. S.

niet alleen de verfwerken betreffende de gemeenschappelijke zaken, maars insgelijks de verfwerken van privatieve delen die het aspect en het uitzicht van het ganse eigendom aanbelangen, zoals het verven van de buitenzijde der buitenramen, rolluiken, de balustraden, leuningen, roosters, de buitenzijden van de privatieve ingangdeuren van de appartementen, kelders en garage.

ARTIKEL 30.- De kosten en uitgaven van grote herstellingen der centrale verwarming zijn ten laste van de gemeenschap en worden bijgevolg door ieder medeëigenaar gedragen volgens zijn aantal duizendsten.

Ieder radiator zal moeten voorzien worden van een warmtemeter, waarvan het model en merk door de algemene vergadering, beslissend bij eenvoudige meerderheid, zal worden voorgeschreven en waarvan de kostprijs door ieder eigenaar van een appartement zal moeten gedragen worden volgens het aantal radiateurs die zich in zijn appartement bevinden.

De kosten van uitbating van de centrale verwarming worden als volgt geregeld:

Voor de verwarming zal veertig ten honderd van de totale uitgaven van dit appartementsgebouw verdeeld worden tussen elke medeëigenaar van de appartementen in verhouding tot het aantal duizendsten die hij bezit (de garage uitgesloten, zodat de duizendsten herleid zijn tot negenhonderd ~~veertig~~ ~~taachtigsten~~). De rest, hetzij de overige zestig procent van de uitgaven zal verdeeld worden over de medeëigenaars in verhouding tot de aanduidingen van de gezegde warmtemeters.

Een gespecialiseerde firma kan desgevallend belast worden met het opnemen der meters en met de verdeling der totale kosten van uitbating tussen de medeëigenaars.

ARTIKEL 31.- Wat de lift aangaat zijn de grote herstellingen aan en de vervanging van de lift en zijn elementen ten laste van de medeëigenaars, ieder voor het aantal duizendsten die hij bezit in de gemene delen.

De gewone kosten van uitbating, herstelling, onderhoud, electriciteitsverbruik waarvoor een afzonderlijke meter is voorzien, vervanging van kabels en sloffen (pattins), verzekering der burgerlijke verantwoordelijkheid, enzovoort, zijn ten laste van de eigenaars der appartementen voor het navermeld aantal honderdsten, te weten:

Gelijkvloers:

- Appartement A: vier/honderdsten 4
- Appartement B: vier/honderdsten 4

Eerste verdieping:

x hermentbochtig
Verandering op de
gehevel in verman-
ging na die wond

Handwritten initials and a mark.

Handwritten mark resembling a large '7' or a similar symbol.

- Appartement A/1: tien/honderdsten	10
- Appartement B/1: tien/honderdsten	10
<u>Tweede verdieping:</u>	
- Appartement A/2: vijftien/honderdsten	15
- Appartement B/2: vijftien/honderdsten	15
<u>Derde verdieping:</u>	
- Appartement A/3: twintig/honderdsten	20
- Appartement B/3: twintig/honderdsten	20
Totaal: honderd/honderdsten	100

ARTIKEL 32.- Het onderhoud en de gebeurlijke vervanging van de radio-en/of televisieantenne zijn ten uitsluitelijke last van de medeëigenaars van al de appartementen, ieder voor één/achtste deel, zelfs als sommige appartementen er geen gebruik van maken.

ARTIKEL 33.- Tenzij de belastingen en taksen van staat, provincie en gemeente betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elk privaat eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen en taksen tussen de medeëigenaars worden verdeeld volgens hun aantal duizendsten.

ARTIKEL 34.- De burgerlijke verantwoordelijkheid inzake het onroerend goed wordt insgelijks verdeeld volgens de formule van de medeëigendom, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen een persoonlijke verantwoordelijke, medeëigenaar of derde.

ARTIKEL 35.- De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken worden gedragen door al de medeëigenaars volgens hun aantal duizendsten die zij bezitten.

Wat de aard van die herstellingen en werken betreft, worden zij ingedeeld in drie kategoriën, namelijk:

a) de dringende herstellingen: zoals gesprongen waterleidingen, leidingen van de centrale verwarming, gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, aflopen, enzovoort... heeft de beheerder of zijn plaatsvervanger de volmacht om ze onmiddellijk te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.

b) de onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen: deze worden door de te dien einde bijeengeroepen algemene vergadering besloten bij eenvoudige meerderheid der aanwezige stemmen.

c) de niet noodzakelijke herstellingen en werken, die een verfraaiing of een verbetering medebrengen: deze moeten

Zevende
Negende blad.

aangevraagd worden door medeëigenaars die ten minste één/vierde van het totaal aantal duizendsten bezitten, en aan een buitengewone algemene vergadering worden onderworpen.

Een beslissing aangaande die werken zal slechts door een meerderheid van drie/vierden van het aantal aanwezige stemmen kunnen genomen worden, tenzij ze de ruwbouw-aanbelangen, in welk geval de eenparigheid der stemmen nodig is zoals voorzien in artikels 21 en 22 hiervoor, en tenzij ze de stijl, de harmonie of de versiering van het gebouw betreffen, in welk geval verwezen wordt naar artikel 21, derde alinea hiervoor dat alsdan toepasselijk is.

ARTIKEL 36.- De medeëigenaars moeten zo nodig door hun appartementen, kelders en garage doorgang en toegang verlenen voor alle herstellingen en reinigingen van de gemeenschappelijke delen en voor alle werken die ten laste van de gemeenschap vallen. Deze doorgang en toegang zal niet mogen gevraagd worden gedurende de periode gaande van één juli tot één en dertig augustus, tenzij om dringende herstellingen.

Zo ook zal de eigenaar of bewoner van het appartement A/1 doorgang moeten verlenen naar zijn terras aan de eigenaar of bewoner van het appartement A teneinde deze laatste toe te laten de buitenzijde der vensters van de twee kamers te kuisen en dit eenmaal per maand.

De eigenaar of bewoner van dit appartement A/1 zal zich aan deze verplichting kunnen onttrekken onder voorwaarde dat hij de buitenzijde van de ruiten van het appartement A zelf maandelijks kuiset.

Ieder eigenaar of bewoner moet voor de perioden van zijn afwezigheid een sleutel in bewaring geven van de ingang deur van zijn privatieve lokalen, aan een in de omgeving wonende lasthebber, en waarvan het adres aan de beheerder of zijn plaatsvervanger moet worden bekendgemaakt.

De medeëigenaars zullen geen vergoeding mogen vragen uit hoofde van herstellingen regelmatig door de algemene vergadering besloten, of voor dringende werken door de beheerder of zijn plaatsvervanger beslist.

SECTIE IV.- VERZEKERING EN HEROPBOUW.

ARTIKEL 37.- De verzekering, zowel van de privatieve gedeelten, met uitzondering van de roerende goederen, als van de gemeenschappelijke gedeelten, zal voor alle medeëigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden door de zorgen van de beheerder. Deze verzekering zal de risico's dekken tegen brand, bliksem, ontploffingen veroorzaakt door brand, mazout en andere, beschadigingen veroorzaakt door water, onweer, ongevallen veroorzaakt door

electriciteit en val van vliegtuigen, stormschade, het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van huurgelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

Op dezelfde wijze zullen er verzekeringen moeten afgesloten worden telkens de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars ingeroepen kan worden, namelijk aangaande de werkongevallen betreffende het gebruikt personeel en de ongevallen veroorzaakt door de toestand van het gebouw en het gebruik van de lift, het slachtoffer weze al dan niet bewoner of medeëigenaar van het gebouw.

De medeëigenaars zullen op het ogenblik van hun aankoop de bestaande polissen moeten overnemen.

De premiën worden als gemeenschappelijke lasten beschouwd, uitgezonderd voor wat de lift betreft waarvan de premiën door de medeëigenaars der appartementen zullen gedragen worden volgens het aantal honderdsten in de door hen te dragen gewone kosten van uitbating en onderhoud, waarvan deze premiën zullen deel uitmaken, zoals voorzien in artikel 31, tweede alinea hiervoor.

De medeëigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen voor het afsluiten van de verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige polissen, akten en bijvoegsels. De beheerder kan door de algemene vergadering gemachtigd worden in hun plaats en naam die stukken geldig te ondertekenen.

Ieder medeëigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de polissen.

ARTIKEL 38.- Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één of meer der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel in hun dienst of meer algemeen, voor alle persoonlijke redenen voor een der welke medeëigenaar, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste vallen van deze betrokken medeëigenaar.

Alle medeëigenaars zijn gehouden hun meubelen en roerende goederen bij een door hen gekozen maatschappij tegen brand- en bijkomende gevaren te laten verzekeren en het bestaan van het kontrakt en de betaling van de premiën op eerste aanvraag van de beheerder te verrechtvaardigen op ieder, zelfs mondeling verzoek.

ARTIKEL 39.- Ingeval van ramp zullen de toegestane vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polissen, in een bank of andere financiële instelling neergelegd worden volgens de onderrichtingen van de algemene vergadering.

Er zal als naar rechte rekening dienen gehouden te worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers aanwie tegenwoordig beding geen enkel nadeel zal kunnen berokkenen. De tussenkomst van die schuld-

Aelbrek
Tiende blad.

M.
7
↑

eisers zal derhalve moeten gevraagd worden voor de regeling der vergoedingen.

ARTIKEL 40. - Het aanwenden der vergoedingen zal geregeld worden als volgt:

a) Indien het een gedeeltelijke ramp geldt, zal de vergoeding aangewend worden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstellingen uit te voeren, zal de aanvulling ten laste van alle medeëigenaars vallen volgens hun aantal duizendsten, behoudens het verhaal van deze laatste tegen de medeëigenaar die, uit hoofde van de herbouwing een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot be- loop van de uitgaven voor deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstelling overtreft, verkrijgen de medeëigenaars het overschot, ieder volgens het aantal duizendsten in de gemeenschappelijke delen.

b) Indien het een volledige ramp betreft zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij de algemene vergadering er anders over beslist. Dergelijke beslissing kan evenwel slechts geldig genomen worden met een meerderheid van de drie/vierden van het totaal aantal bestaande stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der heropbouwwerken, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in verhouding met ieders rechten van medeëigendom, volgens zijn aantal duizendsten dus, en eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering welke deze aanvulling zal bepaald hebben. De wettelijke intresten zullen van rechtswege en zonder enige hoegenaemde aanmaning lopen bij gebreke van betaling binnen gezegde termijn van drie maand en te rekenen vanaf het verstrijken van deze termijn.

De medeëigenaar die binnen de bepaalde termijn van drie maand hun aandeel niet gekweten hebben, zullen binnen een nieuwe termijn van drie maand, aanvang nemend bij het verstrijken van de eerste termijn, gehouden zijn al hun rechten in het onroerend goed af te staan aan de medeëigenaars die hiertoe de aanvraag zullen doen aan de te dien einde en ten verzoeken van de aanvrager bijeeroepen algemene vergadering. In dit geval zal de afstands- prijs, bij gebreke van akkoord tussen partijen, vastge- steld worden door een deskundige aangesteld door de plaat- selijke rechtbank van de ligging van het goed, op een- voudig bevel en op vordering van de meest naarstige par- tij.

Indien het onroerend goed niet moest heropgebouwd worden, zal de onverdeelde ophouden en de gemeenschap-

pelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden. De vergoeding van de verzekering evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling zullen als dan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid van hun respectievelijke rechten, hetzij dus volgens hun aantal duizendsten.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling door een andere oorzaak dan degene gedekt door de gemeenschappelijke brandpolis, zullen de hierboven voorziene regelen van toepassing zijn en zal de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van het totaal aantal bestaande stemmen, tot het herbouwen van het onroerend goed kunnen beslissen.

ARTIKEL 41. - Indien door de medeëigenaars aan hun privaatief eigendom verfraaiingen worden uitgevoerd, zal de meerwaarde hiervan door hen en op hun kosten kunnen verzekerd worden bij afzonderlijke polis.

De medeëigenaars die, in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid, zouden veronderstellen dat de verzekering voor het volledig gebouw voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigenrekening een aanvullende verzekering af te sluiten op voorwaarde hiervan alle lasten en premien te dragen en te betalen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en hierover vrij en persoonlijk kunnen beschikken, ware deze polissen al dan niet afgesloten bij dezelfde maatschappij die het risico van het ganse gebouw dekt overeenkomstig artikel 37 hiervoor.

HOOFDSTUK III.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 42. - Tussen de medeëigenaars zal er een reglement van inwendige orde bestaan, bindend voor hen en hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden, en welk reglement slechts gewijzigd, ingekrompen of uitgebreid zal kunnen worden door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van de twee/derden van het totaal aantal bestaande stemmen.

De wijzigingen, bekrimpingen en toevoegingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten vermeld worden en boven ingelast worden in een bijzonder boek genoemd " Boek van Beheer", door de beheerder bijgehouden en dat in aansluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

Dit boek van beheer zal op iedere aanvraag ter be-

Reglement
Elfde blad.

41. 7



schikking van alle belanghebbenden, medeëigenaars, huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden gesteld worden, op dezelfde wijze als voorzien in artikel 25 hiervoor.

SECTIE I. - ONDERHOUD.

ARTIKEL 43.- De schilderwerken der gevels en andere delen van het gebouw die het aspect van het goed aanbelangen zoals voorzien in artikel 29 hiervoor, moeten plaats grijpen in de perioden bepaald en volgens een plan opge maakt door de algemene vergadering en onder het toezicht van de beheerder of zijn plaatsvervanger.

Al de andere werken die de privaatieve delen betreffen en de harmonie en het uitzicht van het gebouw aanbelangen, moeten ten gepaste tijde uitgevoerd worden, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goede onderhoud be waart.

ARTIKEL 44.- De beheerder moet het onderhoud van de gemeenschappelijke delen aan werklui of ondernemingen toevertrouwen zoals hij het geradig oordeelt en volgens de richtlijnen van de algemene vergadering.

ARTIKEL 45.- De algemene vergadering bekrachtigt de aanwervingen van de werklui of ondernemingen of werft deze zelf aan en bepaalt of bekrachtigt hun lonen.

De algemene vergadering beslist, al dan niet op voor stel van de beheerder, of een aangeworven persoon of on derneming moet afgedankt, opgezegd of vervangen worden.

ARTIKEL 46.- De werklui of ondernemingen ontvangen hun onderrichtingen van de beheerder of diensplaatsver vanger, en worden ook door hem betaald voor rekening der gemeenschap. Zij moeten namelijk de gemeenschappelijke plaatsen, trappen, voetpaden en ingang in zeer zuivere staat houden, de liftkooi en overlopen reinigen, de cen trale verwarming nagaan en onderhouden, en in het algemeen alles reinigen en onderhouden dat deel uitmaakt van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

SECTIE II. - UITZICHT.

ARTIKEL 47.- De medeëigenaars en de bewoners van hun appartementen mogen aan de vensters of terrassen geen kentekens plaatsen, noch reclameborden, linnen of andere voorwerpen zoals borstels, emmers, gereedschappen en der gelijke ophangen of deponeren.

SECTIE III. - INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 48.- De gemeenschappelijke delen zoals de in gangshall, de trappen, de doorgangen, de rustingen, de lift enzovoort, moeten steeds vrij gehouden worden en bij gevolg zal er nooit om het even welk voorwerp mogen ge plaatst of aangehaakt worden, hetgeen dus eveneens slaat op rijwielen, bromfietsen en kinderrijtuigen.

Voor de rijwielen, bromfietsen en kinderrijtuigen is een bijzondere bergplaats voorzien langs de zijde der Constantin Meunierstraat, zoals aangeduid op plan 3 van bijlage I van de basisakte.

Deze bijzondere bergplaats staat ter vrije en kosteloze beschikking van de bezitters van rijwielen, bromfietsen en kinderrijtuigen, doch zullen voor geen enkel ander doeleinde mogen worden gebruikt.

ARTIKEL 49.- Tapijten, dekens enzovoort zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen aangeduid, desgevallend vóór of rond het door haar aangeduide uur.

ARTIKEL 50.- Op de rustingen en in de gangen mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingsstukken, meubelen, het poetsen van schoenen enzovoort...

ARTIKEL 51.- Er bestaat geen vuilniskoker in het gebouw zodat ieder zijn vuilnis zal moeten bewaren in zijn privatieve plaatsen of kelder tot dat dit vuil afgehaald wordt door de reinigingsdiensten.

ARTIKEL 52.- Het is volstrekt verboden in het gebouw gasslangen in rubber of buigzame buizen aan te wenden (buitaangas en stadsgas). De gasaansluitingen zullen in elk geval met vaste buizen moeten dienen te geschieden.

ARTIKEL 53.- De medeëigenaars evenals hun huurders of bewoners van hun appartementen, mogen slechts honden, katten en vogels houden, ter uitzondering van alle andere dieren, ten titel van loutere verdraagzaamheid. Indien evenwel één van die dieren een oorzaak van stoornis in het gebouw zou zijn door gerucht, reuk of anderzins, kan de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid der aanwezige stemmen, deze toelating intrekken voor het dier dat oorzaak dezer stoornis is, zonder tot het leveren van enig bewijs gehouden te zijn.

SECTIE IV. RUST EN ZEDELĪJKHEID:

ARTIKEL 54.- De medeëigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners en gebruikers van het gebouw, moeten immer en altijd het gebouw bewonen en gebruiken op een burgerlijke en eerlijke wijze en ervan genieten volgens het juridisch begrip van huisvader.

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

Geen abnormale geruchten mogen worden voortgebracht, de luidsterkte van radio- en televisieapparaten en dergel-

Liende
Twaalfde
blad.

J.H. 7

lijke, moet dusdanig geregeld worden dat de andere bewoners niet worden gestoord. Tussen drie en twintig uur en zeven uur is ieder gerucht verboden.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweegbrengen, moeten deze apparaten voorzien worden van ontstoringstoestellen die deze storingen uitschakelen, dusdanig dat zij goede radiofonische ontvangsten niet beïnvloeden.

De medeëigenaars en hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden moeten voldoen aan alle reglementen, bevelen en voorschriften van gemeente, politie en wegenis.

SECTIE V.- VERHURING.

ARTIKEL 55.- De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan, moeten de verbintenis der huurders omvatten, op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed huisvader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van medeëigendom waarvan zij geacht zullen worden volledig kennis te hebben genomen, op straf van verbreking der huurovereenkomsten wegens overtreding, na regelmatige vaststelling der feiten die hun zouden ten laste worden gelegd.

Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door personen van één enkele familie, hun gasten en hun dienstboden.

Een gedeelte van een appartement mag niet afzonderlijk verhuurd worden, tenzij aan een medeëigenaar of huurder van een andere gedeelte van het gebouw, noch worden onderverhuurd.

SECTIE VI.- BESTEMMING DER LOKALEN.

ARTIKEL 56.- In het gebouw mag geen handel gedreven worden. Een vrij beroep mag er wel worden uitgeoefend, voor zover die uitoefening geen nadeel of stoornis medebrengt voor andere bewoners van het gebouw, of geen meer-uitgaven met zich medebrengt zoals het gebruik van de lift. In dit laatste geval kan de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid der aanwezige stemmen, een forfaitair bedrag vaststellen, door de persoon die dit vrij beroep uitoefent te betalen boven zijn gewoon aandeel in de kosten van uitbating van de lift.

ARTIKEL 57.- Het is verboden publiciteit te voeren op het gebouw. Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op vensters, terrassen, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, hallen, rustingen en doorgangen, behalve wanneer het gaat om de verkoping of de verhuring van een appartement.

Het is evenwel toegelaten op de particuliere ingangdeuren der appartementen en aan de hoofdingang van het gebouw, op de plaats en volgens de richtlijnen van de beheer-

der, een plaat aan te brengen met naam, beroep en gebeurlijke uren en dagen van bezoek.

ARTIKEL 58.- In het gebouw of de garage mag geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of onhygienische waren ingericht worden.

De eigenaar die een mazout of petroleumapparaat wenst te gebruiken zal slechts een reserve van honderd liter rogen hebben, te bewaren in de kelder. Hij zal de nodige maatregelen moeten nemen om te vermijden dat deze brandstoffen of de werking van de brander of apparaat, onaangename geuren zouden verspreiden.

ARTIKEL 59.- De eigenaar van de garage mag slechts de brandstof bezitten welke zich normaal in de voorraadbak van zijn voertuig bevindt en daarenboven een maximum noodvoorraad van vijf liter. Zij mogen hun motor niet luidruchtig laten draaien, noch rook, brandstof of olie laten ontsnappen. Het is hen strikt en uitdrukkelijk verboden de waarschuwingstoestellen in werking te zetten.

SECTIE VII.- BEHEER.

ARTIKEL 60.- De algemene vergadering kiest tussen haar leden, naast haar Voorzitter nog twee bijzitters. Samen vormen zij de beheerraad.

De beheerder woont de vergaderingen van de beheerraad bij met raadplegende stem.

De beheerraad oefent toezicht uit op het beheer van de beheerder, gaat zijn rekeningen na, brengt verslag uit bij de algemene vergadering en doet in het algemeen wat van een beheerraad normaal wordt verwacht. De beheerraad waakt erover dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke verminderd worden, zonder evenwel de normale gang van zaken te hinderen.

De beheerraad beslist geldig wanneer ten minste twee zijner leden aanwezig zijn. De beslissingen worden bij meerderheid genomen. Bij gelijkheid van stemmen is de stem van de voorzitter beslissend.

ARTIKEL 61.- De beheerraad onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover der inbegrepen de openbare besturen. Hij zal verslag hiervan uitbrengen aan de beheerraad en aan de vergadering, welke laatste zal beslissen over de maatregelen welke moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringendheid zal de beheerder zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

ARTIKEL 62.- Boven het voorschot dat door de medegeenaars aan de beheerder moet betaald worden om deze laat-

leste
dertienste
blad.

91

ste toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven, mag de algemene vergadering de sommen vaststellen door de medeëigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds dat naderhand zal dienen voor het betalen van de herstellingen die noodzakelijk zullen worden. De algemene vergadering zal het gebruik en het uitplaatsen van dit reservefonds bepalen.

De beheerder heeft het recht van de medeëigenaars de betaling van de voorschotten te eisen waartoe door de algemene vergadering werd besloten.

Ieder medeëigenaar zal het voorschot, waartoe door de algemene vergadering werd besloten, aan de beheerder moeten storten binnen de veertien dagen vanaf de datum van het verzoek van deze laatste bij aangetekend schrijven of ontvangstmelding.

Ieder medeëigenaar die in gebreke blijft de gevraagde stortingen en voorschotten te voldoen binnen de gezegde termijn van veertien dagen, zal van rechtswege en zonder enige aanmaning een boete oplopen van vijf en twintig frank per dag vertraging en dit te rekenen vanaf het verstrijken van deze termijn van veertien dagen. Deze boete wordt van rechtswege gebracht op honderd frank vanaf de tiende dag volgend op de datum van neerlegging ter post van het aangetekend schrijven hem door de beheerder of zijn plaatsvervanger toegestuurd voor het opeisen van de storting of het voorschot en tevens dienend als ingebrekestelling, tot en met de dag van de volledige betaling. Dit beding is noodzakelijk en van zeer strikte toepassing voor de normale gang van zaken en het goede beheer en onderhoud van het gebouw. Deze boeten zullen toegevoegd worden bij en deel uitmaken van het reservefonds. Evenwel zullen voor de beslissingen inzake voorschotten genomen gedurende de periode gaande van één juli tot einde september de boeten slechts opvorderbaar worden vanaf vijftien september daaropvolgend.

De in gebreke blijvende medeëigenaar zal, onverminderd de opgelopen boete per dag vertraging zoals hiervoor gezegd, kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaarstiging van de beheerder handelend in naam van alle andere medeëigenaars, de beheerder daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht hebbende zolang hij in functie is.

Vooraleer de gerechtelijke vervolgingen in te spannen zal de beheerder zich evenwel van het akkoord van de beheerraad verzekeren. Hij zal dit akkoord tegenover derden of tegenover de Rechtbanken evenwel niet moeten bewijzen.

SECTIE VIII. - HUISBEWAARDER.

ARTIKEL 63.- In het huidig appartementsgebouw is geen huisbewaarder voorzien.

De algemene vergadering, beslissend met een meerderheid van ten minste drie/vierden van het totaal aantal bestaande stemmen zal een huisbewaking kunnen instellen en de lokalen aanwijzen, inrichten en desgevallend doen optrekken door de aan te stellen huisbewaarder te betrekken.

De wijze van aanwerving van de huisbewaarder, zijn taken alsook de verdeling der kosten van huisbewaking zullen alsdan door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid der aanwezige stemmen worden bepaald en vastgesteld in een reglement dat bij tegenwoordig reglement van inwendige orde zal worden gevoegd om er integraal van deel uit te maken.

HOOFDSTUK IV.

ALGEMENE SCHIKKINGEN.

ARTIKEL 64.- Ingeval van onenigheid tussen medeëigenaars of tussen één of meer van hen en de beheerder, zullen de moeilijkheden die hun oorsprong vinden in het woningstatuut of het reglement van inwendige orde, onderworpen worden aan het oordeel van, en onherroepelijk beslecht worden door een scheidsrechter aan te stellen bij gemeen akkoord of, bij gebrek aan eensgezindheid, aan te stellen door de Heer Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank in welk ambtsgebied het gebouw zich bevindt, op vordering van de meest naarstige partij.

De algemene vergadering zal dit beding van scheidsrecht kunnen afschaffen bij een meerderheid van ten minste twee/derden van het totaal aantal bestaande stemmen.

ARTIKEL 65.- Het algemeen reglement van medeëigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars, alsmede voor al diegenen die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte van dit goed een recht van eigendom, genot of gebruik, van welke aard ook zullen bezitten.

Bijgevolg zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden volledig kennis hebben van dit reglement van medeëigendom en dat zij, alleen door het feit eigenaar, bewoner of titularis te zijn van om het even welk recht, op om het even welk gedeelte van het onroerend goed, van rechtswege in alle rechten, verplichtingen en verbintenissen zijn getreden die eruit kunnen of eruit zullen voortvloeien.

ARTIKEL 66.- In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed, zullen de partijen voor rechtspraak woonplaats moeten kiezen in het

waarschijnlijk
vertiende
blad

41 17

ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het goed, bij gebreke waarvan deze woonplaats rechtszals zal gekozen zijn in het gebouw zelf.

Aldus opgesteld te Leuven, op acht oktober negentienhonderd vijf en zestig.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

*Goedgekeurd & ondertekend door
mijzelf in die
wonder*

[Handwritten initials]

Bijvoegsel gehecht aan de basisakte inzake het appartementsgebouw "Residentie C. Meunier" te Leuven, Constantin Meunierstraat, 95, verleden voor het ambt van ondergetekende notaris Raymond Rooman, in dato van heden 8 oktober 1965.

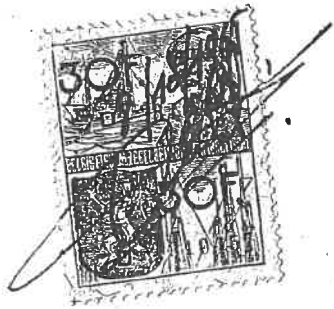
[Handwritten signature]

14 oktober 1965
Geboekt te Leuven B. A. en
ERFENISSEN III boek 19 bladz 46.
volk 7 boek 19. twee verzendingen
aan *[illegible]* *honderd frank*
Op Ontvanger!

[Large handwritten signature]

S. BOONEN

BIJLAGE III.



RESIDENTIE C. MEUNIER
Appartementsgebouw
Constantin Meunierstraat, 95,
(Hoek Emile Mathieustraat)
LEUVEN

VERDELING IN DUIZENDSTEN (1.000 sten)

Gelijkvloers :

- Appartement A : honderd en vijf/duizendsten	105
- Appartement B : honderd en vijf/duizendsten	105

Eerste verdieping:

- Appartement A/1 : honderd veertig/duizendsten	140
- Appartement B/1 : honderd één en twintig/duizendsten	121

Twéede verdieping :

- Appartement A/2 : honderd zeven en dertig/duizendsten	137
- Appartement B/2 : honderd een en twintig/duizendsten	121

Derde verdieping :

- Appartement A/3 : honderd zeven en dertig/duizendsten	137
- Appartement B/3 : honderd één en twintig/duizendsten	121

De garage : dertien/duizendsten

Totaal : Duizend/duizendsten

13

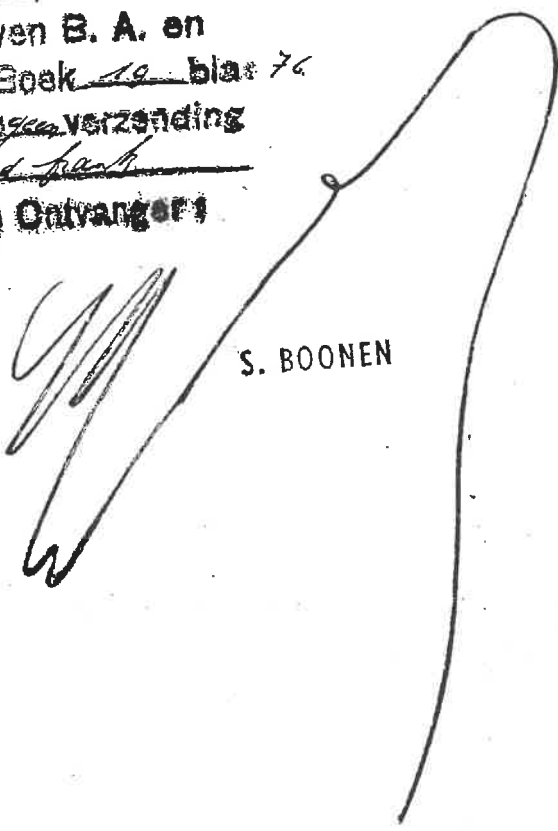
1.000
=====

Leuven, de achtste oktober negentienhonderd vijf en zestig.

Bijvoegsel gehecht aan de basisakte inzake het appartementsgebouw "Residentie C. Meunier" te Leuven, Constantin Meunierstraat, 95, heden verleden voor het ambt van ondergetekende notaris Raymond Roeman.

DE 14 oktober 1965

Geboekt te Leuven B. A. en
ERFENISSEN III Boek 19 bla: 76
vak 7 bla: 1965 verzending
Ontvangen Schiedam 1965
100. . De Ontvanger:



S. BOONEN

