

Het jaar NEGENTIENHONDERD VIJF EN ZEVENTIG, de *clerk* *meester*

Voor Ons, Heester CHRISTIAN BRYN, Notaris in verblijf te Diest.

IS VERSCHENEN :

De Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "IMMO NOLMANS P.V.B.A.", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Bekkevoort, Oude Leuvensebaan, 14/d. Gesticht bij akte verleden door Ons, Notaris, de zes februari negentienhonderd drie en zevenzig, waarvan de statuten bij uittreksel verschenen zijn in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drie en twintig maart negentienhonderd drie en zevenzig, onder nummer 652-4.

Hier vertegenwoordigd door de Heer Willy-René NOLMANS, aan-nemer-handelaar, wonende te Bekkevoort, Oude Leuvensebaan, 14/d, handelende overeenkomstig de standregelen van de vennootschap in zijn hoedanigheid van zaakvoerder, tot dit ambt be-noemd, ingevolge besluit van de buitengewone vergadering der vennoten, blijkens akte verleden door Ons, Notaris, de zes fe-bruari negentienhonderd drie en zevenzig, verschenen in de bij-lage tot het Belgisch Staatsblad van drie en twintig maart ne-gentienhonderd drie en zevenzig, onder nummer 652-5.

Die voorafgaandelijk aan de vaststelling van de basisakte, voorwerp dezer, heeft uiteengezet wat volgt :

1. De Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Immo Molmans P.V.B.A.", is eigenares van volgend onroerend goed :

GEMEENTE SCHAFFEN.

Eigendom gelegen te Schaffen, ter plaatse "Schoonaarde, num-mers 65 en 67", volgens titel sectie G, nummers 51/G, 52/N en 52/M/deel, groot volgens meting acht aren vijf en vijftig centiaren, palende of gepaald hebbende de Schoonaardestraat, Brockmans-Sneyers Libert, Beets-Meelberghs Henricus-Petrus de kinderen, en Peeters-Peeters Joannes.

Zo en gelijk zelfde goed is aangeduid en afgeschetst onder lot 1, op een blad papier bekleed met een fiscaal zegel van negentig frank door de Heer Willy Alberty, meetkundi-ge-schatter, wonende te Diest, de twee september negentien-honderd vier en zevenzig.

Zelfde plan is gevoegd gebleven aan een akte verleden door Ons, Notaris, de zeven en twintig oktober negentienhon-derd vijf en zevenzig.

Welk goed behoort aan "Immo Molmans P.V.B.A." personenven-nootschap met Beperkte Aansprakelijkheid, om het aangekocht te hebben van : 1) mevrouw Maria-Sidonia Meelberghs, weduwe van de Heer Henricus-Petrus Beets te Diest, 2) mevrouw Augusta-Ve-ronica Beets, echtgenote van de Heer Alfons-Eduard-Raymond Bergmans te Diest, en 3) Mevrouw Theodora-Leonia Beets, echtge-

note van de Heer Octave-Ely-Jules Lacroix te Alleur, blijkens onderhandse akte van aankoop, gedagtekend van drie en twintig augustus negentienhonderd vier en zeventig, geregistreerd te Diest, een blad, een verzending, op tien juni negentienhonderd vijf en zeventig, boek 6/2, blad 6, vak 71. Ontvangen : tweehonderd vijf en twintig frank. De Ontvanger (getekend) L. Pluy-neergelegd-tussen-de-minuten-van-Ons,-Notaris,-blijkens-akte-mers ; neergelegd tussen de minuten van Ons, Notaris, blijkens akte verleden de zeven en twintig oktober negentienhonderd vijf en zeventig, overgeschreven ten eerste kantore der hypotheek te Leuven, de

Zelfde goed hoorde toe aan de gemeenschap bestaan hebbende tussen de heer Henricus-Petrus Beets en zijn echtgenote Mevrouw Maria-Sidonia Meelberghs, in leven wonende te Schaffen, ingevolge akte van aankoop verleden door notaris Jean-Julien Vanhaecht te Diest, de acht en twintig april negentienhonderd negentien, overgeschreven ten kantore der hypotheek te Leuven, de vijf juni daarna, boek 4148, nummer 4.

De Heer Henricus-Petrus Beets is overleden de negen januari negentienhonderd vier en dertig, nalatende voor enige en wettige erfgenamen zijn twee kinderen te weten Beets : 1) mevrouw Augusta-Veronica en 2) mevrouw Theodora-Leonia, voornoemd, onder voorbehoud van de helft in vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote Mevrouw Maria-Sidonia Meelberghs, ingevolge de wet van twintig november achttienhonderd zes en negentig.

Mevrouw Maria-Sidonia Meelberghs is testamentloos overleden te Hasselt, de tien juli negentienhonderd vijf en zeventig, nalatende voor enige en wettige erfgenamen haar twee voornoemde kinderen.

2. De verschijnster heeft besloten in de hierna vermelde verhouding een gebouw met verschillende appartementen op te richten op de hiervoor vermelde eigendom, hetzij voor eigen rekening, hetzij voor de verkoop van de appartementen, die het op te richten gebouw zal bevatten, aan liefhebbers-kopers die zich zullen aanbieden. Het gebouw zal door de verschijnster opgericht worden in de hierna aangeduide verhouding.

Zolang de appartementen niet zullen verkocht zijn, zullen de appartementen hierna bepaald, toehoren aan de eigenares van de grond, terwijl de andere appartementen zullen toehoren aan de kopers.

3. De plannen van het op te richten gebouw, welke gerealiseerd werden door de Heer Timmermans, architect bij het architectenbureau Timca te Kessel-Lo, Meilaan, en Gemeentestraat, 5, in augustus negentienhonderd vier en zeventig, werden ter goedkeuring onderworpen aan de bevoegde diensten van Stedebouw en Ruimtelijke Ordening ; zij werden goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de Provinciale Raad van

Brabant, de tien april negentienhonderd vijf en zeventig.

De verschijnster verplicht zich de door de bevoegde overheden opgelegde lasten en voorwaarden te eerbiedigen en na te leven.

4. De verschijnster heeft besloten de uitvoering dezer werken toe te vertrouwen aan aannemers, zowel wat de ruwbouw betreft, als de afwerking ; deze aannemers zullen de werken moeten uitvoeren overeenkomstig de hierbijgevoegde stukken.

5. De verschijnster heeft ondergetekende notaris verzocht deze basisakte op te stellen teneinde het op te richten gebouw te stellen onder het stelsel van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig.

Aan deze akte wordt aangehecht :

- 1) het algemeen reglement van medeëigendom ;
- 2) de plannen dienend voor de oprichting van het gebouw ;
- 3) de beschrijving der bouwmaterialen.;

Alle belastingen, taksen en lasten hoegenaamd, waartoe de werken en constructies zullen of zouden kunnen aanleiding geven, zullen ten uitsluitende last zijn van de één of meer eigenaars der constructies of werken voor zoveel zij althans geen betrekking hebben op de aandelen in de grond en de gebouwen die de eigenares van de grond zich voorbehoudt.

Er is wel bepaald dat de toekomstige kopers van privatieve delen, slechts zullen te dragen hebben de onkosten der akte, taksen en belasting op de toegevoegde waarden, die betrekking heeft op hun aankoop ; alle andere onkosten, belastingen, taksen, belasting op de toegevoegde waarden, blijven ten laste van de verschijnster.

Het feit dat de verschijnster voor eigen rekening handelt, of voor rekening van derden, zal geen schuldvernieuwing tot gevolg hebben, noch haar van haar verantwoordelijkheid, noch van de genomen verbintenis bevrijden.

De verschijnster zal solidair en ondeelbaar gehouden zijn met de derde personen waarvan sprake.

BASISAKTE.

Ten aanzien van hetgeen voorafgaat en om van heden af het statuut van het gemeld gebouw vast te stellen, volgens de bepalingen toegelaten door de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig op de medeëigendom, verklaart de verschijnster, in het vooruitzicht van verschillende rechtshandelingen, de verdeling van het gebouw te willen tot stand brengen overeenkomstig de beschrijving en de plannen waarvan de uiteenzetting volgt, en nauwkeurig de privatieve elementen bepalen die het rechtskundig bestaan geven aan de verschillende elementen en delen, hierin begrepen als onafscheidbare aanhorigheid het aantal duizendsten, hierna bepaald, in de gemene delen waarin begrepen de grond.

De verschijnster verklaart het op te richten gebouw te stel-

len onder het stelsel van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, en verklaart het te verdelen als volgt op basis van de hierbijgevoegde plannen.

BESCHRIJVING DER PLANNEN.

- Het plan nummer 1. stelt voor : voorgevel langs de Schoon-aardestraat, de achtergevel, het profiel nieuwbouw + geburen, en doorsnede garage.

- Het plan nummer 2. stelt voor : Kelder en inplanting.

- Het plan nummer 3. stelt voor : Inplanting en garages.

- Het plan nummer 4. stelt voor : Gelijkvloers.

- Het plan nummer 5. stelt voor : Verdieping 1, 2 + Dakverdieping.

I. DE KELDER begrijpt :

Acht private kelders, genummerd : K1, K2, K3, K4, K5, K6, en K8.

De kelder vermeldt als gemene delen :

De gang, de traphall met trap, en drie afgesloten ongenummerde kelders genaamd "Cabine", "Meters-water", en "Meters-electriciteit".

II. HET GELIJKVLOERS, begrijpt :

Het plan vermeldt twee appartementen genummerd A en B.

De gemene delen ervan zijn :

De inrit, de inkom voor de appartementen, de traphall met trappen, de liftkoker met lift en de kokers.

III. DE EERSTE VERDIEPING, begrijpt :

Twee appartementen genaamd: appartementen C en D.

De gemene delen ervan zijn : de traphall met trap, de liftkoker met lift en de kokers.

IV. DE TWEEDE VERDIEPING, begrijpt :

Twee appartementen genaamd : appartementen E en F.

De gemene delen ervan zijn : de traphall met trap, de liftkoker met lift en de kokers.

V. DE DERDE VERDIEPING, begrijpt :

Twee appartementen genaamd : appartementen G en H.

De gemene delen ervan zijn, de traphall met trap, de liftkoker met lift, en de kokers.

BESCHRIJVING DER APPARTEMENTEN.

GELIJKVLOERS.

+++++

Appartement A, gelegen op het gelijkvloers, links van op de straat bekeken, begrijpt :

In privaatieve eigendom :

1. Winkel en W.C., hall, living, keuken, badkamer, en twee kamers.

2. Garage nummer 1.

3. Kelder nummer K1.

Appartement B, gelegen op het gelijkvloers, rechts van op de straat bekeken, begrijpt :

In privaatieve eigendom :

1. Hall, living, keuken, kamer, kast, vestiaire, badkamer, W.C., en drie kamers gelegen aan de achterkant.
2. Garage nummer 2.
3. Kelder nummer K2.

EERSTE VERDIEPING.

+++++

Appartement C, gelegen op de eerste verdieping, links van op de straat bekeken, begrijpt :

In privaatieve eigendom :

1. Hall, living, keuken, kast, vestiaire, badkamer, W.C., en kamer 1, kamer 2 en kamer 3.
2. Garage nummer 3.
3. Kelder nummer K3.

Appartement D, gelegen op de eerste verdieping, rechts van op de straat bekeken, begrijpt :

In privaatieve eigendom :

1. Hall, living, keuken, kast, vestiaire, badkamer, W.C., en kamer 1, kamer 2 en kamer 3.
2. Garage nummer 4.
3. Kelder nummer K4.

TWEEDE VERDIEPING.

+++++

Appartement E, gelegen op de tweede verdieping, links van op de straat bekeken, begrijpt :

In privaatieve eigendom :

1. Hall, living, keuken, kast, vestiaire, badkamer, W.C., kamer 1, kamer 2 en kamer 3.
2. Garage nummer 5.
3. Kelder nummer K5.

Appartement F, gelegen op de tweede verdieping, rechts van op de straat bekeken, begrijpt :

In privaatieve eigendom :

1. Hall, living, keuken, kast, vestiaire, badkamer, W.C., kamer 1, kamer 2 en kamer 3.
2. Garage nummer 6.
3. Kelder nummer K6.

DERDE VERDIEPING.

+++++

Appartement G, gelegen op de derde verdieping, links van op de straat bekeken, begrijpt :

In privaatieve eigendom :

1. Hall, living, keuken, kast, vestiaire, badkamer, W.C., kamer 1, kamer 2 en kamer 3.
2. Garage nummer 7.
3. Kelder nummer K7.

Appartement H, gelegen op de derde verdieping, rechts van op de straat bekeken, begrijpt :

In privaatieve eigendom :

1. Hall, living, keuken, kast, vestiaire, badkamer, W.C., kamer 1, kamer 2 en kamer 3.
2. Garage nummer 8.
3. Kelder nummer K8.

VERDELING DER DUIZENDSTEN.

Buiten de privaatieve aandelen hiervoor beschreven, bevat elk privaatief element van het gebouw in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid, een bepaald aantal aandelen in de gemene delen van het gebouw waarin begrepen de grond en die verdeeld zijn in duizend/duizendsten.

Deze duizendsten worden verdeelt als volgt :

Appartement A :	honderd vijftig/duizendsten ;	150/1.000sten ;
Appartement B :	honderd vijftig/duizendsten ;	150/1.000sten ;
Appartement C :	honderd twintig/duizendsten ;	120/1.000sten ;
Appartement D :	honderd twintig/duizendsten ;	120/1.000sten ;
Appartement E :	honderd twintig/duizendsten ;	120/1.000sten ;
Appartement F :	honderd twintig/duizendsten ;	120/1.000sten ;
Appartement G :	honderd en tien/duizendsten ;	110/1.000sten ;
Appartement H :	honderd en tien/duizendsten ;	110/1.000sten ;
Totaal :	duizend/duizendsten.	1.000/1.000sten.

=====

De toebedeling dezer duizendsten aan de privaatieve delen is niet vatbaar voor enig verhaal of wijziging, zelfs niet indien achteraf wordt vastgesteld dat er een wanverhouding zou bestaan tussen toegekende quotiteiten en de nuttige oppervlakte der privaatieve lokalen of hun veronderstelde bestemmingswaarde.

De plannen zullen slechts kunnen aangehaald en ingeroepen worden ten titel van inlichting. Zolang het gebouw niet zal voltooid zijn, zullen zij kunnen gewijzigd worden, voor zover zij niet schaden noch aan de stevigheid van het gebouw, noch de medeëigenaars ; deze gebeurlijke wijzigingen zullen de inhoud, noch de oppervlakte van de privaatieve delen verkocht zouden zijn mogen verminderen, noch de stijl, of harmonie, noch de standing van de gemene delen schaden ; deze gebeurlijke wijzigingen zullen slechts gering mogen zijn en mogen slechts handelen over geringe technische aangelegenheden.

Uit het voorafgaande blijkt dat dit gebouw samengesteld is uit privaatieve delen die uitsluitende en privaatieve eigendom zijn van de respectieve eigenaars ; en gemene delen als aanhorigheid van deze privaatieve delen, die in gedwongen onverdeeldheid toehoren aan al de eigenaars, ieder voor een deel en aan de privaatieve delen toebedeeld zoals hiervoren bepaald.

Het aandeel van iedere eigenaar van privaatieve delen, in de verschillende gemene delen, met inbegrip van de grond, is bepaald in duizendsten, en vormt een totaal van duizend/duizendsten voor het gause gebouw.

Het aantal duizendsten toebedeeld aan ieder privaat gedeelte bepaalt de bijdragen van dit privaat gedeelte in de gemeenschappelijke lasten, tenzij uitzondering voorzien bij deze of bij de aangekochte stukken.

Het toebedeeld aantal duizendsten is bepaald volgens de nuttige oppervlakte, het belang en de waarde van ieder privaat deel. Dit aantal wordt opgelegd en moet aanvaard worden door ieder eigenaar.

De bouwster behoudt zich het recht voor, indien zij het nuttig oordeelt voor de verkoop een of meerdere verdiepingen te verdelen op een andere wijze dan hiervoor bepaald, zonder toestemming te moeten hebben van de algemene vergadering, zonder echter meer dan twee appartementen per verdiep te mogen aanleggen. In dit geval zal het aantal duizendsten aan een verdieping toebedeeld ongewijzigd blijven, en het aantal duizendsten aan elk appartement toebedeeld volgens de nieuwe verdeling op ieder verdiep, zal bij de verkoop ervan bepaald en vastgesteld worden in de akte van verkoop.

Tot de volledige voltooiing van het gebouw zal de architect, tijdens de oprichting ervan, wijzigingen aan het plan en de uitvoering ervan kunnen brengen, zowel aan de gemene delen van het geheel als aan de bijzondere gemene delen, om de werken uit te voeren volgens de regels van de kunst, of indien deze wijzigingen van aard zijn deze gemene delen te verbeteren of de uitvoering der werken te vergemakkelijken.

De maten werden op de plannen aangeduid tussen het metselwerk, zonder rekening te houden met de plafonering of bezetwerk, en worden slechts ten titel van inlichting gegeven; een verschil dat vijf ten honderd niet overtreft tussen de afmetingen van de plannen en de uitvoering der werken zal geen aanleiding kunnen geven tot enige vergoeding of prijsvermindering. Indien het verschil meer bedroeg dan vijf procent, zal dit niet kunnen aangewend worden om de vernietiging te bekomen, behalve indien het meer dan tien ten honderd bedroeg in afmetingen of oppervlakte, maar zal aanleiding geven tot vergoeding of prijsvermindering, voor het verschil tussen het toegelaten verschil van vijf ten honderd en de werkelijke afmetingen.

Voor de berekening hiervan zal rekening gehouden worden met de totale bebouwde oppervlakte van het appartement zoals het plan deze vermeldt, en de werkelijke oppervlakte; de verschuldigde vergoeding zal berekend worden door de regel van drie met als basis de prijs van het appartement in de authentieke akte van verkoop vermeld.

Bijzondere verdeling van de onkosten van de lift, kelders en koer.

Het onderhoud, herstellingen, onkosten van de werking en vernieuwing der volledige liftinstallaties met inbegrip der motoren, en het verbruik van elektrische stroom, -----, zullen verdeeld worden in zes gelijke delen, waarvan een/zesde ten laste van ieder der appartementen C, D, E, F, G, en H. De appartementen .. en BV hier tussenkomen in deze kosten. Het verbruik

Tullen

van elektriciteit voor de verlichting der hallen, trapphallen en gangen, alsmede de uitgaven voor het kuizen met inbegrip van het water, alsook de onderhoud, herstelling of vernieuwing van de inritten, koer en kelders zullen verdeeld worden in acht gelijke delen waarvan één/achtste ten laste van ieder der appartementen.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

De verschijnster verklaart dat in voormelde akte verleden de zeven en twintig oktober negentienhonderd vijf en zeventig, het volgende bedongen werd hetgeen hier letterlijk herhaald wordt :

" Ter bevestiging van hetgeen vermeld is in de onderhandse akte van drie en twintig augustus negentienhonderd vier en zeventig wordt er tussen partijen bedongen dat het perceel grond gelegen te Schaffen, sectie G, deel van nummer 52/M, groot twee aren zes centiaren, aangeduid op vorenberoepen gevoegd plan onder de loten 2 en 3, nog toehorend aan Mevrouw Bergmans-Beets en Mevrouw Lacroix-Beets, kosteloos en ten eeuwige dage zal mogen uitweg nemen over het onroerend goed beschreven als lot 1, verkocht aan de Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Immo Nollmans P.V.B.A." en dit langs de doorrij van het appartementsgebouw welk er zal gebouwd worden, om te komen op de straat."

Dienvolgens zullen de toekomstige kopers van privaatieve delen deze erfdienstbaarheid moeten gedogen en het genot ervan niet mogen belemmeren.

CONVENTIONELE ERFDIENSTBAARHEDEN OF TEN GEVOLGE VAN BESTEMMING VAN HUISVADER.

De oprichting van dit gebouw kan toestanden met zich meebrengen die erfdienstbaarheden in het leven zouden roepen, indien het gebouw aan verschillende eigenaars toebehoorde.

De huidige basisakte verwezenlijkt de juridische verdeling van het gebouw, met het gevolg dat de erfdienstbaarheden van rechtswege zullen ontstaan vanaf de eerste verkoop van een appartement van het op te richten gebouw ; zij zullen hun oorsprong vinden in de bestemming van de huisvader zoals bepaald in artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of in de overeenkomst tussen partijen.

Dit zal namelijk het geval zijn :

- licht en zicht dat zou kunnen bestaan van het ene privaatief gedeelte tot het andere.
- de gemeenschappelijke afvoerleidingen van regenwater, huishoudelijke waters, riolen, enzovoorts.
- de doorgang van alle leidingen, afvoerbuizen van alle soorten, onder andere water, elektriciteit, radio- en televisieantennes, radio- en televisiedistributie, kokers, en dergelijke.
- en in het algemeen van alle gemeenschappelijke delen en erf-

dienstbaarheden tussen de verschillende privaatieve delen, of tussen deze laatste en de gemene delen, die zullen aan het licht komen, hetzij door de plannen of hun uitvoering, hetzij door het gebruik.

VERZEKERINGEN.

De bouwster zal de eerste verzekeringspolissen afsluiten voor een voldoende bedrag en een termijn die zij zal goedvinden, met een maximum van tien jaar, om alle risico's van brandgevaar, ontploffingen, bliksem, alle elektriciteitsrisico's te verzekeren, en in het algemeen alle verzekeringen die verplichtend moeten afgesloten worden volgens het aan de basisakte gevoegde reglement van medeëigendom.

Deze verzekeringen zullen bij elke mutatie verplichtend moeten overgenomen worden en verder gezet worden door de nieuwe eigenaar voor de duur van de in voege zijnde polis.

ONROEREND STATUUT.

De verschijnster heeft een algemeen reglement van medeëigendom opgesteld, bestemd om het op te richten gebouw te beheren, waarvan de verdeling gebeurde zoals hiervoor gemeld.

Dit algemeen reglement van medeëigendom verplicht de verschijnster, thans eigenares van alle samenstellende elementen van de eigendom, en zal haar opvolgers, ten welken titel ook, verplichten.

Zekere bepalingen van dit reglement van medeëigendom vormen het reëel statuut, tegenstelbaar aan derden door de overschrijving ervan.

Andere bepalingen zijn eveneens verplichtend en bestemd ten opzichte van de opvolgers, ten welken titel ook, der verschijners, door de subrogatie.

De gebeurlijke kopers zullen bijzonder gesubrogeerd worden in alle rechten en plichten die kunnen voortspuiten uit alle erfdienstbaarheden, actieve en passieve, zicht- en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende, die de eigendom zouden kunnen bezwaren, behalve hun recht de enen te doen gelden en zich tegen de anderen te verzetten, maar op hun kosten, risico's en gevaar, zonder verhaal tegen de verkopers, en zonder dat de huidige opsomming aan wie het ook weze meer rechten zou toekomen dan zou blijken uit geregistreerde en niet verjaarde titels.

Een exemplaar van het algemeen reglement van medeëigendom werd "in varietur" door de verschijnster, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, en ondergetekende notaris, getekend.

BESCHRIJVENDE STAAT.

De verschijnster heeft een beschrijvende staat laten opstellen van de uit te voeren werken, met de gebruikte materialen, zowel voor de gemene delen als voor de privaatieve delen, waarvan een exemplaar hieraan zal gevoegd worden.

Het zal de verschijnster toegelaten zijn voorziene materia-

ten te vervangen door andere gelijkaardige, mits de kostprijs van deze laatste niet lager zou liggen dan deze van de voorgaande materialen, hetgeen zij zullen moeten verrechtvaardigen.

DAKEN EN DAKBEDEKKINGEN.

De daken van het gebouw met de dakbedekkingen en aanhorigheden zijn gemeen. De toegang ernaar is verboden, tenzij dit noodzakelijk is voor het onderhoud van het dak zelf, der schoorstenen, ventilatieschoorstenen, antennes, liftkooi, enzovoorts.

VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID.

De bouwster behoudt zich het zakelijk recht van gemeenheid voor van al de scheidingsmuren op te richten op de grenzen van de gemene grond met de aanpalende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft tot doel de bouwster toe te laten voor haar uitsluitende rekening de vergoedingen te ontvangen vermeldigd door eigenaars van aanpalende eigendommen, die deze muren zouden gebruiken. Bijgevolg zal de bouwster alleen aansprakelijk over gaan tot de opmeting, waardebepaling, overdracht van deze muren, en alleen de verkoopprijs ervan ontvangen en er kwijting over geven.

Dit voorbehoud ontslaat de verschijnster of andere medeëigenaars niet van de verplichting van tussenkomst in het onderhoud, herstelling, bewaring, bescherming of heroprichting van deze muren, of enige andere tussenkomst of verantwoordelijkheid.

Indien om het even om welke reden of oorzaak de tussenkomst der medeëigenaars van gemene delen moest nuttig of nodig zijn om een handeling te verwezenlijken, zullen zij hiertoe vrijwillig medewerken op eerste verzoek op straffe van schadevergoeding.

BASISAKTE.

Deze basisakte met de aanhorigheden dient tot bepaling van rechten en plichten der huidige en toekomstige medeëigenaars. Hij is bindend voor hen allen nu en in de toekomst voor het gebouw of voor om het even welk gedeelte van het gebouw, en verbindt hun erfgenamen en rechtsopvolgers ten welken titel ook, allen solidair en ondeelbaar onder hen.

Bijgevolg zullen alle overdragende en verklarende akten van eigendom moeten vermelden dat de nieuwe eigenaars er volledig kennis van hebben, en van rechtswege in de plaats gesteld van hun rechtsvoorgangers door het feit alleen van eigenaar of gebruiker te zijn geworden van een gedeelte van het gebouw en alle rechten en plichten zullen hebben die verbonden zijn aan de eigendom of het gebruik.

Alle clausules, bedingen, plannen en andere stukken hieraan gevoegd, vullen zich aan en maken een geheel uit ; zij moeten gelezen en geïnterpreteerd worden in onderling verband, en vormen samen, de basisakte.

ONTSLASING VAN HYPOTHEEKINSCHRIJVING.

De Heer Hypotheekbewaarder, de overschrijving dezer doende, wordt ontslagen van het ambtshalve nemen der inschrijving hoofdens dezer te nemen te welken titel het ook mocht wezen.

WOONSTKEUZE.

Tot uitvoering dezer doet de verschijnster keuze van woonst ter studie van Ons, Notaris.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Diest.

En na gedane voorlezing heeft de verschijnster, vertegenwoordigd als voorzeggd, deze met Ons, Notaris, getekend.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

=====

Betreffende het appartementsgebouw op te richten te Schaffien, ter plaatse Schoonaarde, nummers 65 en 67", volgens titel sectie G, nummers 51/G, 52/N en 52/M/deel, groot volgens meting acht aren vijf en vijftig centiaren.

EERSTE DEEL.

++++++

ALGEMENE UITEENZETTING - BESCHRIJVING EN VERDELING VAN DE EIGENDOM.

EERSTE SECTIE.

ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1.- Doel van het reglement.

Met het doel alle moeilijkheden en betwistingen te vermijden tussen de toekomstige eigenaars van de eigendom, in de verhoudingen van nabuurschap en medeëigendom, en gebruikmakende van de mogelijkheid voorzien door artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek, wordt als volgt het zakelijk statuut van de eigendom opgesteld, welke regelt al wat betrekking heeft op de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en eventueel de heropbouw van de eigendom.

Deze bepalingen en de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortspuiten, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten, tegenwoordige of toekomstige ; zij zullen bijgevolg onveranderlijk zijn bij gebrek aan eensgezind akkoord van alle medeëigenaars dat aan derden tegenstelbaar zal zijn door de overschrijving op het Hypotheekkantoor.

Artikel 2.- Reglement van inwendige orde.

Daarenboven wordt een reglement van inwendige orde bepaald dat betrekking heeft op het genot van de eigendom, en op de bijzonderheden van het gemeenschappelijk leven dat zal gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, ten welken titel ook.

Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en is vatbaar voor wijzigingen in de voorwaarden die het bepaalt.

Deze veranderingen zijn niet onderworpen aan de overschrijving maar moeten worden opgelegd door de overdragers van enig hoegenaamd recht van eigendom of van genot, op een welkdenig deel van de eigendom.

Het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde van de eigendom, vormen samen het reglement van medeëigendom.

OPMERKING.

In al wat volgt zijn de woorden "appartement" of "lot" toepasselijk op een enkel der hierna genoemde afzonderlijke eigendommen. Evenzo zijn de woorden "eigenaar" of "medeëigenaar" toepasselijk op de eigenaar van één dezer appartementen, of andere privatieve delen.

Indien iemand meer dan één appartement verkrijgt, zal hij beschouwd worden, niet als eigenaar van een groter appartement maar wel als eigenaar van twee of meer oorspronkelijke appartementen, zoals voorzien op het plan en zal hij gehouden zijn tot alle ermee overeenstemmende lasten en verplichtingen, en zal titularis zijn van alle rechten, stemmen-aantal, enzovoorts alsof de oorspronkelijke appartementen ieder in verschillende handen gebleven waren, en ieder vertegenwoordigd was door een afzonderlijk eigenaar.

TWEEDE SECTIE.

BESCHRIJVING EN VERDELING.

Artikel 3.- Beschrijving van het onroerend goed.

Het gebouw is op te richten op een perceel grond gelegen te Schaffen, ter plaatse "Schoonaarde, nummers 65 en 67", sectie G, nummers 51/G, 52/N en 52/M/deel, groot acht aren vijf en vijftig centiaren, palende of gepaald hebbende de Schoonaardestraat, Brockmans-Sneyers Libert, Beets-Meelberghs Henricus-Petrus de kinderen, en Peeters-Peeters Joannes.

Artikel 4.- Beschrijvende verdelingsstaat van het onroerend goed.

I. Privatieve delen.

De eigendom is verdeeld in acht loten, zijnde acht appartementen welke nader zullen omschreven worden in de basisakte.

II. Gemene delen.

De gemene delen begripen ondergronds, op het gelijkvloers, en op iedere verdieping : de gangen, de portalen, de inkomsten, de trapzalen en trappen, de liftkokers en de liften, de zolder, de daken, de plaatsen voor meters, water, en electriciteit, de verschillende verluchtungs pijpen en kokers en deze welke omschreven worden in de basisakte.

Verder zijn nog gemeen : de grond en de buitenmuren van het gebouw, de doorrit, en de koer, ter uitzondering van hetgeen in de basisakte zal vermeld worden.

Artikel 5.-Plannen.

De plannen van de voorgevel langs de Schoonaardestraat, de achtergevel, het profiel nieuwbouw + geburen, doorsnede garage, kelder en inplanting, inplanting en garages, gelijkvloers, de eerste en tweede verdieping en de dakverdieping, werden opgesteld door de Heer Timmermans, architect bij het Architectenbureau Timca te Kessel-lo, Gemeentestraat, 5.

Artikel 6.-Zakelijk statuut.

Behoudens strijdige bepalingen in onderhavig reglement voorzien, wordt de eigendom beheerd door de beschikkingen van artikel 577/bis, paragraaf 9 tot 11 van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de horizontale eigendom.

De eigendom is verdeeld in loten, welke het voorwerp zijn van privatieve eigendom. Aan ieder dezer loten zijn, ten ti-

tel van aanhorigheden, onverdeelde aandelen, toebedeeld in de gedeelten van de eigendom welke tot het gemeen gebruik zijn bestemd, en het voorwerp uitmaken van medeëigendom.

Gelijkvormig aan de wet, kunnen de gemene delen het voorwerp niet uitmaken van verdeling. Zij kunnen slechts vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of, in beslag genomen worden, samen met de loten waarvan ze de bijhorigheid uitmaken, en enkel voor de quotiteiten toebedeeld aan deze loten in de gemeenschappelijke zaken.

TWEDE DEEL.

+++++

ZAKELIJK STATUUT VAN DE EIGENDOM.

EERSTE HOOFDSTUK.

PRIVATIEVE DELEN EN GEMENE DELEN.

De eigendom begrijpt delen waarvan ieder eigenaar de privaatieve eigendom zal hebben, en gemene delen waarvan de eigendom in onverdeeltheid toebehoort aan alle eigenaars, ieder voor een aandeel.

Deze privaatieve delen zijn genaamd : "loten" of "appartementen".

Om aan deze verdeling in privaatieve en gemene delen een onbetwistbare, wettelijke basis te geven, staan alle medeëigenaars van de grond, elkaar, de ene aan de andere, het recht van onroerende natrekking af, dat ze krachtens artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, bezitten, in zover dat dit recht geen betrekking heeft, voor ieder van hen : 1) op het appartement en/of andere privaatieve lokalen, waarvan hij zich de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt, en 2) aan de quotiteiten betreffende dezelfde appartementen en/of lokalen in de gemene delen van het gebouw.

Deze afstand gebeurt voor ieder van hen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand van rechten der anderen.

EERSTE SECTIE.

PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 7.-Beginsel.

Zijn het voorwerp van de privaatieve eigendom, de aandelen van het onroerend goed die tot het uitsluitend gebruik van één eigenaar dienen.

Artikel 8.-Privaatieve delen.

Zijn namelijk privaatief, de volgende zaken :

1. De inwendige samenstellende elementen van de loten, en van hun privaatieve afhankelijkheden, zoals :
 - de planken of stenen vloeren, en andere grondbedekkingen met een steunlaag ;
 - de bedekkingen van de muren en van de zoldering, met hun versieringen ;
 - de vensters begrijpende de raamlijsten, de ruiten, de blinden

den en zonnelinden ;

- de inwendige muren en schotten met hun deuren, ter uitsluiting van de zware muren en betonnen kolonnen en balken ;
- de bekleding van balkons en terrassen ;
- de overloopdeuren, de binnendeuren, van de privatieve afhankelijkheden, gelegen ondergronds of onderdak ;
- timmerwerk en het ijzer- of koperwerk ;
- de sanitaire installaties ;
- de inrichtingen van parlofoon en deuropener, de leidingen welke dienen tot het uitsluitend gebruik van een lot in zoverre ze zich bevinden in het betrokken lot.

2. De aanhorigheden tot het gebruik van de loten en zich bevindende buiten deze laatsten, en namelijk :

- de inrichtingen van parlofoon en deuropener ;
- de bellen aan de ingangsdeuren der appartementen ;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke ingangshall ;
- de naam- en beroepsplaten der gebruikers der loten ; behoudens nochtans de delen van deze elementen die tot gemeen gebruik zouden dienen.

SECTIE TWEE.

GEMENE DELEN.

Artikel 9.- Beginsel.

Zijn gemeen de delen van de eigendom die bestemd zijn tot het gebruik van de verschillende loten of van sommige onderhen.

Artikel 10.-Gemene delen.

Zijn namelijk gemeen, de volgende zaken :

1. Zaken in algemene onverdeeldheid tussen alle medeëigenaars zonder onderscheiding, namelijk :

- de bebouwde en niet bebouwde grond ; de funderingen en de zware muren, het gebetoneerd geraamte van het gebouw en het ruw metselwerk ;
- de bekleding en de versiering van de gevels ;
- de ruwbouw van de terrassen en balkons, evenals de leuning, balustrades en tralies ;
- de ingang met zijn deur, inrij, de windvang, de ingangshall, de portalen en overdekte ingangen ;
- de trappen met hun trappenhuizen, de overlopen, gangen ;
- het lokaal voor de tellers ; de vuilnisplaatsen ;
- de schoorsteenkokers en koppen ;
- het dak met zijn bedekking, en de afloopbuizen ;
- het algemeen rioleringsnet ;
- de leidingen van gas, water en elektriciteit, telefoon, radiotelefonie, radiodistributie, televisie, hetzij tot algemeen gebruik, hetzij tot uitsluitend gebruik, voor de delen van deze leidingen die zich bevinden buiten de loten die ze bedienen ;
- de parlofonen, deuropener, en bellen aan de straatdeur in

hun delen tot gemeen gebruik ;

- en in het algemeen al de delen van het gebouw en van de eigendom die tot het gebruik zijn van alle loten.

Deze zaken behoren in onverdeeldheid toe aan de medeëigenaars in de verhouding van hun quotiteit in de medeëigendom, aangeduid in de beschrijvende staat van verdeling van de eigendom van artikel 4.

2. Zaken in bijzondere onverdeeldheid tussen zekere medeëigenaars :

- de antennes van radio en televisie ;

Deze zaken behoren in onverdeeldheid toe aan de enkele mede-eigenaars die er het gebruik van hebben, in de verhouding voorzien bij artikel 4.

3. Mandelige elementen tussen twee eigenaars :

- de muren welke twee loten verdelen, voor zover ze niet bijdragen tot de stevigheid van het gebouw.

4. De quotiteiten der onverdeeldheid waarvan sprake hiervoor, zijn bepaald volgens de oorspronkelijke waarde der loten waarop ze betrekking hebben. Zij zijn forfaitair vastgesteld, en zijn onherroepelijk, onder voorbehoud van wat bepaald is in artikel 44, welke wijzigingen ook zouden aangebracht worden aan de privatieve delen, door verbetering, verfraaiing of anderszins.

Artikel 11.- Verdeling der gemene delen.

De gemene delen betreffende de volledige eigendom worden verdeeld in duizend/duizendsten, om het aandeel aan te duiden van de appartementen, en andere privatieve lokalen in de grond, en in de gemene delen, zoals aangeduid op de bijgevoegde plannen, opgemaakt door de Heer Timmermans, architect bij het architectenbureau Timca te Kessel-lo, Gemeentestraat, 5, in de maand augustus negentienhonderd vier en zeventig, welke hieraan zullen gevoegd blijven om ermede geregistreerd te worden en de wet tussen partijen zullen uitmaken. De quotiteiten toebedeeld aan deze appartementen en privatieve lokalen, in de grond en in de gemene delen van het gebouw, zijn de volgende :

Aanduiding van het privaatief element.	Quotiteit betrekking hebbende in de grond en in de gemene delen van het gebouw.
--	---

- Voor het appartement A, met garage nummer 1, en kelder nummer K1 : honderd vijftig/duizendsten ;	150/1.000sten
--	---------------

- Voor het appartement B, met garage nummer 2, en kelder nummer K2 : honderd vijftig/duizendsten ;	150/1.000sten
--	---------------

- Voor het appartement C, met garage nummer 3, en kelder nummer K3 : honderd twintig/duizendsten ;	120/1.000sten
--	---------------

- Voor het appartement D, met garage nummer 4,	
--	--

Ieder lot zal de uitsluitende en privatieve eigendom zijn van de personen of persoon die er eigenaar van zijn, uit welken hoofde het ook zij. Deze personen zullen het recht hebben er vrij en volledig van te genieten en over te beschikken, op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen schaden.

Artikel 14.- Verdeling.

Het is verboden aan de eigenaars een deel van hun lot af te staan, zelfs aan een medeëigenaar van de eigendom.

Artikel 15.- Vereniging van loten - verbinding met naburige eigendom. De verbinding tussen twee loten toehorende aan dezelfde eigenaar of tussen een lot en een naburige eigendom, vreemd aan het verdeelde gebouw maar toehorende aan dezelfde eigenaars, kan slechts aangelegd worden mits naleving van de voorschriften betreffende de wijzigingen van de privatieve delen.

Artikel 16.- Privatieve elementen die de medeëigendom betreffen.

Het is de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of aan gemene delen die zich in het gebouw bevinden. Dit is namelijk het geval met de vensterramen, de blinden en de zonneblinden, de ruiten van de voorgevel, de overloopdeuren die toegang verlenen tot de loten langs de gemene gangen en overlopen.

Alle vensters van het gebouw zullen altijd moeten voorzien zijn van gordijnen.

De gordijnen van de voorgevel zullen moeten recht zijn, los hangen, in Zwitserse voile of tergal, natuurlijke toon (beige) uitzondering wordt gemaakt voor het gelijkvloers waar geen verplichting opgelegd wordt gordijnen te hangen. Indien het gelijkvloers echter wel gordijnen hing, zullen deze moeten beantwoorden aan de voormelde voorwaarden.

De onderhoudswerken van de elementen waarvan sprake in het eerste alinea van onderhavig artikel, zullen gebeuren volgens de beschikkingen van artikel 24.

De platen aangebracht op de deuren der private lokalen welke naam en beroep van de bezetters aanduiden, moeten gemaakt worden volgens een model en afmetingen door de algemene vergadering aanvaard.

De telefoon mag in de loten worden aangebracht op kosten, risico en gevaar van de respectieve eigenaars ; de draden en toegangen zullen echter niet mogen aangebracht worden langs de hoofdgevel van het gebouw.

Artikel 17.- Werken aan de privatieve zaken.

1) Gedurende de bouwperiode van het gebouw, zal de bouwer vrij zijn aan het gebouw alle wijzigingen aan te brengen die hij zal nodig achten voor de stevigheid of de esthetiek van het gebouw, of die zouden opgelegd zijn door de bevoegde over-

heden, inzake urbanisatie.

2) Geen enkele wijziging aan de inwendige verdeling der loten zal mogen aangebracht worden, zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de architect van het gebouw, waaraan de plannen van de voorgenomen werken zullen onderworpen worden.

De betrokken eigenaar blijft verantwoordelijk voor de schade door de uitvoering dezer werken veroorzaakt.

De werken mogen niet worden aangevangen vooraleer het advies van de bouwer of de architect werd bekomen, of bij gebrek hieraan, vooraleer de termijn van één maand is verlopen, vanaf de dag van de mededeling der plannen en na goedkeuring dezer plannen door de Bevoegde Overheden inzake urbanisatie.

De Algemene Vergadering mag eisen dat de werken zouden uitgevoerd worden onder toezicht van de bouwer of de architect van het gebouw, waarvan de erelonen ten laste zullen zijn van de betrokken eigenaars.

3) Wanneer medeëigenaars nalaten de nodige werken aan hun eigendom uit te voeren, en door hun nalatigheid andere loten of de gemene eigendom blootstellen aan de schade of aan een ongenaamd nadeel, zal de beheerder alle macht hebben om van ambtswege, ten koste van de ingebreke zijnde eigenaars, te doen overgaan tot dringende herstellingen in de lokalen van de ingebreke zijnde eigenaars.

Artikel 18.- Verhuring.

De appartementen mogen enkel verhuurd worden aan eerbare en vermogende personen. Dezelfde verplichting berust op de huurder ingeval van onderverhuring of afstand van huur. De verhuring van onderdelen van loten is verboden.

De eigenaars zijn ertoe gehouden in de huurkontrakten die ze met hun huurders afsluiten, de letterlijke tekst van artikels 16 tot 24 van onderhavig reglement te herhalen, of deze tekst aan de huurkontrakten aan te hechten.

De huurkontrakten moeten de huurders verplichten tot de eerbiediging der bepalingen dezer artikels, der wijzigingen die eraan zouden kunnen toegebracht worden, evenals van de instructies en beslissingen genomen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars die hen kunnen aanbelangen.

De eigenaars moeten hun huurders de verplichtingen opleggen op behoorlijke wijze hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid tegen de andere eigenaars van het gebouw, en de geburen te verzekeren.

Artikel 19. - Wijze van gebruik.

Ieder appartement mag slechts worden bezet door de personen van éénzelfde familie, hun gasten en personeel.

De appartementen mogen enkel worden bezet door personen van goed gedrag, die ertoe zullen moeten zorgen niets te doen dat zou kunnen schaden aan de goede orde van het gebouw, of dat zou

strijdig zijn met de zedelijkheid.

Er zullen nooit gemeubileerde kamers of appartementen mogen verhuurd worden.

Er zal in het gebouw nooit mogen ingericht worden :

a) geen enkel ongezond, ongemakkelijk, gevaarlijk of onzedelijke inrichting, geen enkele hwaarplaats van brandbare of ontplofbare produkten, ter uitzondering van de brandstof nodig voor de verwarming.

b) geen enkel familiespension, gemeubiloerd hotel, gasthuis, drankhuis, nachtclub, vergader- of schouwburgzaal, dancing, club (zelfs privaat), bioscoop, schoonheidsinstituut of andere dergelijke inrichtingen of beroepen. Het is verboden er lessen te geven in dans, muziek, zang, sport, lichamelijke opvoeding, enzovoort.

c) geen enkel hospitaal, kliniek, rusthuis, vroedvrouw met kostgangers, kabinet van geneesheer of tandarts of andere gelijkaardige beroepen of nijverheid.

d) geen enkele handel, winkel of dergelijke uitbating, ter uitzondering van het gelijkvloers. De lokalen zullen mogen aangewend worden tot het uitoefenen van een vrij beroep, namelijk voor de studies van openbare of ministeriële ambtenaren, burelen van advocaten, verzekeringsagenten, handelsscheidsrechters, bouwmeesters, aannemers of andere dergelijke beroepen. Niets belet dat twee of meer vrije beroepen van dezelfde aard in het gebouw zouden uitgeoefend worden.

Artikel 20.- Veiligheid.

De eigenaars moeten de schoorstenen van hun lokalen doen vegen telkenmale het nodig is en tenminste één maal per jaar. Zij zullen dit tegenover de beheerder verrechtvaardigen.

Het gebruik van gasleidingen in plooibaar materiaal is verboden. De gebruikers moeten zich richten naar de politiereglementen betreffende het gebruik of de bewaring van gevaarlijke, ongezonde of ongemakkelijke waren en toestellen.

Artikel 21.- Vrije toegang tot private lokalen.

De eigenaars moeten aan de beheerder vrije toegang verlenen tot hun eigendom, bezet of niet, om hem toe te laten de staat na te gaan van de gemene zaken en vast te stellen of de maatregelen van algemeen belang worden nageleefd.

Zij moeten eveneens toegang verlenen tot hun lokalen zonder vergoeding, aan de bouwmeesters, aannemers en uitvoerders van de herstellingen en nodige werken aan de gemene zaken, of aan de andere private delen, toehorende aan andere medeëigenaars, welke nochtans met alle vereiste spoed moeten uitgevoerd worden.

SECTIE TWEE.

GEMENE ZAKEN.

Artikel 22.- Beginselen.

De medeëigenaars mogen in geen enkele wijze de gemene zaken

aantasten, behalve wat in onderhevig reglement bepaald is. Zij moeten gebruik maken van het gemeendomein, gelijkvormig aan zijn bestemming, en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medeëigenaars.

Zij zijn namelijk onverenigbaar met deze beginselen, het feit voor een eigenaar of bezetter om op welke wijze het ook zij, de gemene hallen, trappen, overlopen en gangen te belemmeren; er huishoudelijke werken te verrichten, zoals het kloppen en borstelen van tapijten, beddegoed en klederen, het uithangen van linnen, het kuisen van meubelen of gereedschap, en het poetsen van schoenen.

Het verbod om de gemene delen te belemmeren betreft bijzonder de rijwielen en kinderwagens.

Er mag nooit geene enkele haak, hanger, kapstok of ander bestendig meubel of voorwerp geplaatst of vastgemaakt worden op de overlopen.

Voor zover ze de medeëigendom betreffen, zijn de uitvoeringen van de huishoudelijke werken, de afleveringen van de bestellingen en andere nodige werkzaamheden der eigenaars, onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde, dat niet deel uitmaakt van het zakelijk statuut.

Geen enkele toelating kan mettertijd een verworven recht worden.

Artikel 23.- Wijzigingen aan de gemene zaak.

De gemene zaken, zelfs deze die zich bevinden in de private lokalen en al wat betreft de harmonie en de esthetiek van de eigendom, mogen slechts worden gewijzigd mits de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de bouwer van het gebouw, of bij gebrek hieraan, van de architect van het gebouw.

Op de voorgevel van het gebouw mag geen enkel luifel, afdak of tent aangebracht worden en in het algemeen niets dat zou kunnen schaden aan de harmonie of de esthetiek van het gebouw, of het uitzicht van de voorgevel zou veranderen.

Artikel 24.- Onderhouds- en herstellingswerken.

Het onderhoud en de herstelling van de gemene delen, evenals die van de private elementen waarvan sprake in artikel 16, alinea 1, gebeuren door de zorgen van de medeëigendom, onder toezicht van de beheerder.

De medeëigenaars duiden bij de eerste algemene vergadering de architect aan van het gebouw, en de verschillende stielmannen die geroepen zijn om werken uit te voeren in het gebouw. Iedere eigenaar draagt zonder vergoeding de stoornissen die spruiten uit de herstellingen en werken aan de gemene zaak die regelmatig beslist worden door de algemene vergadering.

Artikel 25.- Uitzicht van het gebouw.

De algemene vergadering bepaalt de plaats op de ingangsdour of de plaats in de onmiddellijke nabijheid der ingangsdour, of in de windvang, van het gebouw of op de voorgevel, waar de huur-

of verkooppannelen, of plakbrieven betreffende de verschillende loten mogen aangeplakt worden. Deze plakbrieven en panelen mogen eveneens aan de vensters worden geplaatst ; hun model moet door de algemene vergadering worden goedgekeurd.

In het tochtportaal van het gebouw, op een plaats te bepalen door de algemene vergadering, mogen algemene panelen aangebracht worden om de bijzondere platen der bezetters te plaatsen, welke hun naam en beroep, het nummer van het verdiep, dag en uur van bezoek, mogen aanduiden. De modellen dezer platen moeten door de algemene vergadering worden goedgekeurd. De algemene vergadering mag het plaatsen niet weigeren van gemene televisie-antennes waaraan de eigenaars zich mogen verbinden op hun kosten.

Artikel 26.- Schade veroorzaakt door de medeëigenaars.

De herstelling van de schade veroorzaakt aan de persoon of aan de goederen van een medeëigenaar, door een zaak of een aangestelde van de gemeenschap der medeëigenaars wordt gedragen door ieder van deze laatste, erin begrepen het slachtoffer, in de verhouding vastgesteld door de verdeling der gemene lasten.

Artikel 27.- Verhaal tussen medeëigenaars.

De algemene vergadering is alleen bevoegd om verhaal te nemen tot het gerecht om een medeëigenaar er toe te verplichten de bepalingen van onderhavig algemeen reglement te verbieden of een einde te stellen aan de stoornis die hij aan één van zijn medeëigenaars veroorzaakt, onafhankelijk van alle overtreding der gemeenschappelijke overeenkomsten.

De medeëigenaars zijn slechts gemachtigd om te dien einde op hun enkel gezag op te treden, in het geval waar de medeëigendom nalaat de nodige maatregelen te nemen binnen de veertien dagen van de vordering die de benadeelde medeëigenaar gericht heeft tot de beheerder bij ter post aangetekend schrijven.

HOOFDSTUK DRIE. - GEMENE LASTEN EN ONTVANGSTEN.

SECTIE EEN.

LASTEN.

Artikel 28.- Opsomming der lasten.

De gemene lasten zijn, over 't algemeen, de uitgaven die nodig zijn voor het onderhoud en de herstelling van de gemene delen, de verbruikskosten der gemene installaties, de vergoedingen verschuldigd door de in fout bevonden medeëigendom, de verzekeringspremies der gemene zaken, en van de burgerlijke verantwoordelijkheid van het onroerend goed en de herstellingskosten van het vernielde gebouw. Deze kosten en uitgaven worden verdeeld onder de medeëigenaars zoals hierna gezegd.

Artikel 29.- Verdeling der lasten van de algemene onverdeeldeid.

A) De lasten waarvan het bedrag onafhankelijk is van het ge-

Zij begrijpen namelijk: - de belastingen, lasten en taksen van
alle aard, waaraan onderworpen zijn en zullen worden, de

gemene delen, en daarenboven deze betreffende de privative delen, zolang het beheer der belastingen ze niet zal verdeeld hebben tussen de appartementen. - de burgerlijke verantwoordelijkheid uithoofde van de eigendom, de terugbetaling der premies van de verzekeringen aangegaan door de beheerder in algemeen belang. - de kosten van onderhoud en herstellingen der gemene zaken, de credieten van de bouwmeester ; - en in het algemeen alle uitgaven nodig tot het onderhoud en de herstelling der gemene delen, waarin de medeëigenaars tussenkomen voorzover deze uitgaven niet afhangen van het gebruik welke de verschillende eigenaars of bewoners van deze zaken maken.

8 B) De kosten en uitgaven waarvan het bedrag afhangt van het gebruik welke de verschillende eigenaars of bewoners maken van de gemene zaken, welke deze kosten veroorzaken, worden verdeeld tussen de medeëigenaars naar rate van een gelijk deel per appartement. Deze begrippen namelijk :

- de kosten van onderhoud, de verlichtingskosten der gemene delen, het elektriciteitsverbruik ten gemene gebruik, het watervverbruik voor de dienst der gemene delen, de huurvergoeding, het onderhoud en de herstelling der tellers voor deze diensten.
- de eventuele vergoeding van de beheerder, de onkosten van onderhoud en hernieuwing van alle voorwerpen, leveringen en gereedschap nodig aan de werkvrouw, de sociale lasten, het salaris en de voordelen van deze laatste, de kosten van haar verzekering tegen werkongevallen, voor zover ze betrekking heeft op haar dienst voor de gemene delen.

C) Wat betreft de schilderwerken van de voorgevel, zal de beheerder door de aannemer gelast met deze werken, een afzonderlijke rekening doen opmaken voor ieder appartement.

D) Wat de kosten betreft van het onderhoud van de lift, deze zullen als volgt verdeeld worden :

De onkosten van gebruik, verbruik en onderhoud van de lift, zullen door ieder appartement van het gelijkvloers, het eerste, tweede, derde, vierde en dakverdieping elk voor een gelijk deel gedragen worden en betaald worden.

Artikel 30.- Verdeling der lasten van de bijzondere onverdeeldheden.

1. De uitgaven betreffende de gemene antennes worden gedragen door deze medeëigenaars die eraan verbonden zijn bij gelijke delen.

2. De andere uitgaven (buiten het elektriciteitsverbruik betreffende de lift die de verdiepingen bedient), worden verdeeld tussen de achttien appartementen en de twee studio's, ieder appartement en studio voor een gelijk deel van het complex waarvan het deel uitmaakt.

Artikel 31.- Forfaitair karakter der verdeling.

Het hierboven voorsz. stelsel voor de verdeling der gemene

lasten is forfaitair en zal slechts kunnen gewijzigd worden mits eensgezind akkoord van alle betrokken medeëigenaars.

Artikel 32.- Betaling der gemene lasten.

Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de beheerder ertoe gemachtigd aan de medeëigenaars een voorschot te vragen waarvan het bedrag wordt bepaald door de algemene vergadering der medeëigenaars.

De rekening van de gemene lasten wordt jaarlijks bepaald. De regeling hiervan moet ten laatste gebeuren binnen de vijftien dagen van het verzenden van deze rekening.

Artikel 33.- Gedwongen inning van de gemene lasten.

Bij gebrek door de medeëigenaars binnen de vijftien dagen na de herinnering die hen bij een ter post aangetekend schrijven wordt gericht, om het door de beheerder gevraagde voorschot te storten, of hem hun aandeel in de gemene uitgaven te doen geworden, zal de beheerder de sancties mogen toepassen welke beslist worden door de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Artikel 34.- Herstellingen.

De herstellingen en werken worden onderverdeeld in drie afdelingen :

a) de herstellingen die een karakter van hoogdringendheid vertonen, zoals gesprongen water- of gasleidingen, en dergelijke, zal de beheerder volmacht hebben om ze te doen uitvoeren, zonder daar toelating toe te vragen, en de medeëigenaars zullen ze nooit kunnen verhinderen.

b) de onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen zullen beslist worden door de algemene vergadering te dien einde bijeengeroepen en beslissende bij eenvoudige meerderheid.

c) de niet onontbeerlijke werken welke een welkdanige versfraaiing of verbetering meebrengen, zullen moeten aangevraagd worden door de medeëigenaars die tezamen tenminste één/vierde van de eigendom bezitten, en zullen onderworpen worden aan de algemene vergadering, buitengewoon bijeengeroepen, tensij ze reeds werden op de dagorde gebracht van de gewone vergadering.

Deze werken kunnen slechts worden beslist bij eensgezindheid van de medeëigenaars ; nochtans kunnen ze beslist worden door een meerderheid der medeëigenaars die de drie/vierden der stemmen verenigt, indien deze zich ertoe verbinden de door deze werken meegebrachte uitgaven volledig te dragen.

Artikel 35.- Verantwoordelijkheid.

De verdelingswijze van de gemene lasten in onderhavige bepaald wordt vastgesteld zonder nadeel van het verhaal der medeëigenaars, tegen diegenen waarvan de persoonlijke verantwoordelijkheid op het spel staat, derde of medeëigenaar.

Ingeval één der eigenaars de gemene lasten voor zijn persoonlijk gebruik zou vermeerderen, zal hij alleen daarvoor aansprakelijk moeten dragen.

SECTIE TWEE.

VERZEKERINGEN.

Artikel 36.- Verzekeringen - risico's.

De verzekeringen, zo van de privatieve delen van het gebouw, als van de gemene delen, wordt samen onderschreven voor rekening van de medeëigenaars bij dezelfde Maatschappij. Voor de eerste maal door de zorgen van de bouwer, voor een duur van tien -- jaar (de eigenaars verplicht zijnde ze over te nemen voor hun rekening vanaf hun aankoop), en later door de zorgen van de beheerder, tegen brand, bliksem, ontploffingen, veroorzaakt door gas, en brandstoffen, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, het eventueel verhaal van derden, het verlies van huurprijs, het al bij de Verzekeringsmaatschappij en voor sommen te bepalen voor de eerste maal door de bouwer, en later door de Algemene Vergadering, zonder dat dit wat betreft de burgerlijke risico's, de verantwoordelijkheid ontlast, van degene of diegenen der eigenaars of bewoners die een persoonlijke fout zouden begaan hebben, die hun toeschrijfbaar is. De eigenaars die de verzekerde kapitalen ongenoegzaam oordelen hebben de mogelijkheid een bijkomende verzekering af te sluiten voor hun rekening, op voorwaarde er de last van te dragen ; zij hebben dan alleen recht op de meerdere schadevergoeding die uit deze verzekering kan spruiten en beschikken er vrij over.

Elke bijpremie is ten persoonlijke last van degene der medeëigenaars die er de oorzaak van is.

Ieder eigenaar of bewoner is gehouden persoonlijk en op zijn kosten zijn meubelen, evenals de door hem aan zijn lot aangebrachte verfraaiingen te verzekeren bij een vermogende maatschappij, tegen brand, bliksem, gasontploffingen en elektriciteitsongevallen.

Artikel 37.- Onderschrijving der polissen tegen ongevallen.

Buiten de eerste polis onderschreven door de bouwer, zullen de verzekeringspolissen namens de medeëigenaars onderschreven, vernieuwd, vervangen of gewijzigd worden, door de beheerder die er de premies van betaalt, volgens de onderrichtingen gegeven door de algemene vergadering.

De medeëigenaars hebben recht op een exemplaar der polissen die hen betreffen, mits betaling der onkosten.

De beheerder trekt de vergoedingen aan de medeëigenaars toegerekend op, behoudens bijzondere beslissingen genomen door de algemene vergadering en namelijk ingeval van belangrijke vernieling van het gebouw.

SECTIE DRIE.

GEMENE ONTVANGSTEN.

Artikel 38.- Beginsel.

De beheerder heeft volmacht om de gemene ontvangsten op te

trekken. Hij geeft er geldige kwijting over.

HOOFDSTUK VIEN. - TOEVALLIGE Vernieling van het gebouw.

Artikel 29. Ingeval van vernieling van het gebouw, worden de krachtens de algemene polis toegekende vergoedingen, opgetrokken door de beheerder in tegenwoordigheid van een medeëigenaar aangeduid door de algemene vergadering, en op last en de bewaargeving van de verrichtten in een Bank, in de voorwaarden door de vergadering te bepalen.

Vervolgens zal er als volgt worden overgegaan :

a) indien de vernieling gedeeltelijk is, zal de beheerder de door hem opgetrokken vergoeding aanwenden tot herstelling van de geteisterde plaatsen ; indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling te betalen, zal het supplement door de beheerder ten laste van alle medeëigenaars worden teruggevorderd, volgens hun quotiteit in de gemene delen, behoudens verhaal der medeëigenaars tegen degene die uit hoofde van de heropbouw, een meerwaarde van zijn eigendom zou verkrijgen, en tot beloop van deze meerwaarde.

b) indien de ramp totaal is, zal de vergoeding gebruikt worden voor de totale heropbouw van het gebouw, tenzij de algemene vergadering er anders over beslist, bij een meerderheid der drie/vierden van al de stemmen.

Ingeval van ontoereikendheid van de vergoeding voor de kosten van de heropbouw, zal het supplement ten laste zijn van de medeëigenaars, in de verhouding van hun rechten van medeëigendom.

Indien het gebouw niet heropgericht wordt, zal de onverdeeltheid een einde nemen, en zullen de gemene zaken worden verdeeld of geveild. De verzekeringsvergoeding en de opbrengst van de eventuele veiling, zullen alsdan worden verdeeld tussen de medeëigenaars in verhouding met hun respectieve rechten, in de gemene delen.

HOOFDSTUK VIJF. - BEHEER VAN HET GEMEEN DOMEIN.

EERSTE SECTIE.

ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 30. - Machten.

De algemene vergadering beslist op soevereine wijze over de algemene belangen van de medeëigenaars in het onroerend goed.

Haar regelmatig genomen beslissingen verbinden de medeëigenaars, erin begrepen deze die afwezig waren, zich zouden verzet hebben tegen de beslissingen of onbekwaam zijn.

De voltallige algemene vergadering verenigt alle medeëigenaars, zonder onderscheiding.

De bijzondere algemene vergaderingen begrijpen enkel de medeëigenaars in bijzondere onverdeeltheid of deze die alleen gebruik maken van een algemeen gemene zaak, en er alleen de last van dragen.

Artikel 31. - Statutaire algemene vergadering.

De statutaire algemene vergadering wordt van ambtswege ieder

jaar gehouden te Diest, op dag, uur en plaats, aangeduid door de beheerder of zijn plaatsvervanger.

De bijeenroepingen worden tien vrije dagen ten minste, en vijftien vrije dagen ten hoogste, op voorhand gedaan, bij ter post aangetekend schrijven, of tegen ontlasting getekend door de medeëigenaars aan de beheerder.

Deze termijn is vermindert op acht vrije dagen voor de vergaderingen te verenigen op tweede bijeenroeping.

De statutaire algemene vergadering beraadslaagt namelijk over de benoemingen, de beheersrekeningen, het verslag van de beheerder, de goedkeuring van de rekeningen, en de ontlasting van de beheerder, de budgettaire vooruitsichten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, de spijzing van het reservefonds.

Artikel 42.- Buitengewone algemene vergaderingen.

Buiten de statutaire algemene vergadering, kunnen voltallige of bijzondere buitengewone algemene vergaderingen bijeengeroepen worden, ter benaarstiging van de beheerder, zo vaak het nodig is.

De buitengewone algemene vergadering moet in ieder geval worden bijeengeroepen op aanvraag van minstens vier medeëigenaars.

Ingeval van nalatigheid van de beheerder, gedurende meer dan acht dagen, wordt de vergadering geldig bijeengeroepen door één der medeëigenaars.

De vergaderingen worden gedaan zoals voor de statutaire algemene vergaderingen.

Artikel 43.- Samenstelling van de algemene vergadering.

De algemene vergadering bestaat uit alle eigenaars van loten en der personen die op een lot een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning hebben.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld indien alle medeëigenaars regelmatig werden bijeengeroepen of allen tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 44.- Stemmen.

Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen gelijk aan dit van zijn kwotiteiten van medeëigendom, in de algemene of bijzondere onverdeeltheid, volgens de aard van de vergadering. De onverdeelde medeëigenaars van één lot kunnen hun stemrecht slechts uitoefenen door tussenkomst van een lasthebber die stemt namens deze onverdeeltheid.

Bij gebrek aan gemeen lasthebber, zullen de medeëigenaars van één lot de algemene vergadering slechts kunnen bijwonen met raadgevende stem, maar zonder te mogen deelnemen aan de stemming. Dezelfde bepalingen zijn van toepassing wanneer een lot het voorwerp is van een recht van vruchtgebruik, van erfpacht, van gebruik of van bewoning.

Iedere medeëigenaar mag zich doen vertegenwoordigen door een lasthebber voorzien van een schriftelijke lastgeving.

Artikel 45.- Quorum - Meerderheid - Dagorde.

Behoudens strijdige bepalingen van onderhavig reglement moet de algemene vergadering, om geldig te kunnen beraadslagen, een aantal medeëigenaars verenigen van meer dan de helft, en eigenaars van meer dan de helft der quotiteiten van de gemene delen.

Indien de vergadering deze dubbele voorwaarden niet vervuld zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, ten vroegste binnen de veertien dagen, met dezelfde dagorde.

Deze tweede vergadering zal geldig kunnen beraadslagen zonder voorwaarden van quorum, zonder nochtans beslissingen te mogen nemen, voor dewelke de eensgezindheid vereist is.

Geen enkele persoon mag aan de stemming deel nemen voor meer dan de helft van het volledig aantal stemmen, bij middel van één of meerdere lastgevingen.

In principe worden de beslissingen genomen bij algemene meerderheid der stemmen, der tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waar een grotere meerderheid of zelfs een eensgezindheid wordt vereist, door het huidige statuut of door het reglement van inwendige orde.

Wanneer de eensgezindheid vereist is, moet ze niet verstaan worden als eensgezindheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden, maar als eensgezindheid van alle medeëigenaars, de ontbrekende leden, beschouwd wordende als zich zettend tegen het voorstel.

De beslissingen betreffende het genot van de gemene zaken vereisen slechts de volstreckte meerderheid der stemmen. Deze betreffende de wijziging of de vormverandering van de ruwbouw van de gemene zaken, of de harmonie der gevels en toegangen, zullen in principe de volstreckte eensgezindheid der stemmen vereisen; behoudens uitzondering uitdrukkelijk voorzien bij onderhavige.

Artikel 46.- Processen-verbaal.

De beslissingen en beraadslagingen van de vergaderingen worden vastgesteld door processen-verbaal opgenomen in een speciaal register getekend door de beheerder en door de medeëigenaars die het verlangen; de volmachten worden aan deze processen-verbaal gehecht.

Ieder medeëigenaar heeft het recht het register der processen-verbaal en andere archieven van het onroerend goed te raadplegen, en om er zonder verplaatsing kopij van te nemen, op de door de algemene vergadering voor hun bewaring aangeduide plaatsen in tegenwoordigheid van de beheerder.

Uittreksels dezer documenten kunnen afgeleverd worden tegen vergoeding betaald door de vergadering. Ze worden getekend en voor echt verklaard door de beheerder.

SECTIE TWEE.

BEHEER.

Artikel 47.- De beheerder.

De medeëigenaars doen beroep op de diensten van een beheerder, medeëigenaar of niet. In principe zal de beheerder worden gekozen onder de medeëigenaars die het gebouw bewonen, bij meerderheid van stemmen van de algemene vergadering, en voor één jaar. Indien geen enkel medeëigenaar er de functie van wil aannemen, zal deze worden bepaald bij wisselbeurt tussen de eigenaars die het gebouw bewonen, te beginnen met deze die het gelijkvloers betrekken.

De algemene vergadering mag nochtans beslissen bij volstreekte meerderheid het beheer toe te vertrouwen aan een door haar aan te duiden derde persoon.

De eventuele vergoeding van de beheerder zal eveneens door de algemene vergadering worden bepaald.

Indien de beheerder afwezig blijft of in gebreke blijft, is het de eigenaar die bestemd is om het volgend jaar het beheer op zich te nemen, die er de functies van waarneemt.

Artikel 48.- Opdracht van de beheerder.

De beheerder moet namelijk :

- waken op het goed onderhoud van de onverdeelde delen ;
- de uitvoering van de gemene diensten verzekeren ;
- de uitvoering verzekeren van de herstellingen en werken door de algemene vergadering beslist, en deze die de hoogdringendheid of de noodzakelijkheid onontbeerlijk maken, bestellen.
- de betaling van de gemene uitgaven en de opvordering van de ontvangsten voor rekening van de gemeenschap, verzekeren.
- jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voorleggen, en aan ieder eigenaar zijn bijzondere rekening ;
- de bewaking van het handvest van het eigendom, en de archieven die de onverdeeldheid betreffen, verzekeren, en er gelijkvormige afschriften van af te leveren aan wie er recht toe heeft.
- namens de medeëigenaars alle verzekeringskontrakten voor gemene rekening onderschrijven, volgens de onderrichtingen van de algemene vergadering.
- de betwistingen betreffende gemene delen, welke ontstaan met derden of tussen medeëigenaars, inleiden ;
- verslag uit te brengen aan de algemene vergadering en ingeval van hoogdringendheid alle nodige bewarende maatregelen treffen ;
- de onverdeeldheid vertegenwoordigen voor het gerecht, zo als eiser dan als verweerder, na zich voorzien te hebben van de toelating van de algemene vergadering ;
- waken op de goede orde van het gebouw ;
- de nodige bevelen en onderrichtingen geven aan de werkvrouw.

Artikel 49.- Machten van de beheerder.

De beheerder, handelende binnen de grenzen van zijn bevoegdheid, verbindt geldig de medeëigenaars van de eigendom, zelfs

de afwezigen en dezen die zich zouden verzet hebben tegen een regelmatig gestemde beslissing, van de algemene vergadering.

HOOFDSTUK ZES. - VERSCHILLENDE BEPALINGEN.

Artikel 50.- Reservefonds.

Er zal een reservefonds worden opgericht om het hoofd te bieden aan de zware herstellingen en aan de buitengewone uitgaven.

Dit fonds zal gespijsd worden door de stortingen verdeeld onder de medeëigenaars, ieder voor een gelijk deel.

De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid de totale som die dit fonds zal moeten bereiken, en het bedrag waaronder het zal moeten aangevuld worden; de benutting en de plaatsing van dit fonds in afwachting van zijn aanwending, en tenslotte de sancties te nemen ingeval de medeëigenaars hun aandeel niet zouden storten.

De boeten verschuldigd door de medeëigenaars zullen aan dit reservefonds worden gestort.

Artikel 51.- Zakelijk statuut en bijzondere reglementen.

Alle bepalingen van onderhavig reglement moeten worden beschouwd als zijnde van zakelijk recht. Zij zijn opgelegd aan alle eigenaars van verdeelde fracties van het onroerend goed, aan hun erfgenamen en aan hun rechthebbenden, ten welken titel het ook zij. Zij zijn aan allen tegenstelbaar door de hypothekaire overschrijving.

Dit reglement kan worden aangevuld door bijzondere reglementen, onderrichtingen en beslissingen van de algemene vergadering, die niet van zakelijk recht zijn.

DERDE DEEL.

+++++*****

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 52.- Beginsel.

Er wordt een reglement van inwendige orde bepaald dat verplichtend zal zijn voor alle medeëigenaars, en hun rechthebbenden, en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering, bepalend bij de meerderheid van de twee/derden der stemmen.

De wijzigingen zullen op hun datum moeten vermeld worden in de processen-verbaal der algemene vergadering, en zullen daarboven worden ingelast in een beheerboek gehouden door de beheerder, die in ééNZelfde tekst het zakelijk statuut, het reglement van inwendige orde, en de wijzigingen eraan zal bevatten, en waarvan een dubbel zal medegedeeld worden aan alle belanghebbenden op hun eerste verzoek.

Artikel 53.- Vervreemdingen.

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de vervreemdende partij de aandacht van een nieuwe belanghebbende op een heel bijzondere wijze moeten trekken op het bestaan van dit beheerboek, en hem uitnodigen om er kennis van te

nemen, daar de nieuwe belanghabbe door het enkel feit van eigenaar te zijn van, of rechthebbende op een welkdanig deel van het onroerend goed, in de plaats zal gesteld worden in zijn rechten en verplichtingen, die spruiten uit de beslissingen in dit boek vervat, en zal gehouden zijn er zich naar te schikken evenals zijn rechthebbenden.

Artikel 54.-Onderhoud.

De schilderwerken aan de voor- en zijgevels, erin begrepen de ramen, leuning en blinden, zullen moeten geschieden op tijdstippen bepaald volgens een plan vastgesteld door de Algemene vergadering en onder het toezicht van de beheerder.

Ieder eigenaar heeft nochtans het recht telkenmale hij het nodig oordeelt, deze schilderwerken aan zijn eigendom te doen uitvoeren op zijn kosten.

De werken betreffende de privatieve delen, waarvan het onderhoud, de harmonie van het gebouw betreft, zullen door ieder eigenaar te gelegener tijd, moeten uitgevoerd worden, ten einde het verzorgd en goed onderhouden uitzicht van het gebouw te verzekeren en te behouden.

De eigenaars zullen hun schoorstenen, kachels en fornuizen, afhangende van de door hen bewoonde lokalen, indien er zijn, moeten doen vegen, telkens het nodig zal zijn, en ten minste eens per jaar, voor diegenen die ze gebruiken. Zij zullen dit verrechtvaardigen aan de beheerder.

Artikel 55.- Uitzicht.

De bewoners van loten mogen aan de vensters, terrassen en balkons, noch uithangborden, noch reclame of publiciteit, hoe genaamd aanbrengen, hetzij aan de voorgevel, hetzij aan de zijgevel, uitgezonderd voor het gelijkvloers, wier bewoners, eigenaars of huurders reclameborden aan de vensters mogen plaatsen in verband met hun bedrijvigheid. Het gelijkvloers zal ook lichtreklames aan zijn vensters mogen plaatsen, doch aan de binnenkant en voor zover deze het algemeen uitzicht van het gebouw niet schaden en de andere bewoners niet storen.

Op de terrassen, balkons en vensters van de voorgevel, zullen zich nooit linnen, eetkasten, vogelkooien, huishoudelijke toestellen of andere voorwerpen of meubels mogen bevinden.

Artikel 56.- Inwendige orde.

Het is verboden water te laten lopen of spatten op de lagere verdiepingen.

Indien hout of kolen gebruikt worden, mogen ze slechts naar boven gedragen worden 's morgens vóór tien uur. Het borstelen van klederen en het kloppen van tapijten mag slechts geschieden op de uren en plaatsen door de Algemene vergadering aangeduid.

De bewoners van het gebouw mogen slechts ten titel van toelating honden, katten of vogels hebben. Indien één of andere dezer dieren stoornis meebracht in het gebouw, door geluid, reuk of anderszins, zal de algemene vergadering kunnen bevelen

bij volstrekte meerderheid van stemmen, deze toelating terug te trekken voor het dier dat oorzaak is der stoornis.

Deze dieren mogen zich enkel in de gemene delen bevinden mits ze door hun eigenaars zijn vergezeld.

Artikel 57.- Verhuizingen.

Wanneer een bewoner van de eigendom verhuist, is hij ertoe gehouden, minstens veertien dagen op voorhand alle nuttige schikkingen te nemen met de beheerder, om zoveel mogelijk stoornis te beperken, die eruit zou kunnen voortspruiten, voor de andere bewoners.

Artikel 58.- Zedelijkheid - Gerustheid.

De bewoners der loten zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze, en ervan genieten als een goed huisvader. Zij zullen er moeten op waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hun fout, dit van hun familieleden, van de personen tot hun dienst, van hun huurders of bezoekers. Ze mogen geen enkel abnormaal geluid maken, noch laten maken.

Het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio-toestellen is toegelaten, maar de bewoners die ze gebruiken zijn er formeel toe gehouden te vermijden dat deze toestellen de andere bewoners van het gebouw storen, en dit welk ook het ogenblik van de dag en nacht weze.

Indien er in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storing meebrngen, zullen ze moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen uitschakelen, of ze zodanig verminderen dat zij de goede radio- of televisie-ontvangst niet beïnvloeden.

Artikel 59.- Brievenbussen.

In de ingangshall van het gebouw, zal ieder appartement beschikken over een brievenbus waarop de naam en het beroep van zijn titularis en het verdien waar het appartement zich bevindt dat hij bewoont, vermeld zijn.

Deze vermeldingen zullen van eenvormig model zijn, door de algemene vergadering goedgekeurd. Geen enkele andere brievenbus mag geplaatst worden door wie het ook weze, of waar het ook zij.

Artikel 60.- Bewaarplaatsen.

Er mag in het gebouw geen enkel depot aangelegd worden van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of ongemakkelijke stoffen, nochtans mogen de bewoners die wenssen een mazoutkachel te gebruiken, een reserve hebben van honderd liter mazout, maar ze zullen alle maatregelen moeten nemen om te vermijden dat de tegenwoordigheid van deze brandstof, of de werking van de brander onaangename geuren zou verwekken.

De bewoners zullen er moeten op waken geen stoffen of waren in staat van ontbinding te bewaren, of te laten bewaren in de lokalen die ze bewonen.

Artikel 61.- Lift.

Een abonnement voor het periodisch onderhoud van de lift zal onderschreven worden bij de firma aangeduid door de algemene vergadering.

Deze lift is ontworpen voor het vervoer van personen. Na gebruik moeten de deuren van de lift zorgvuldig gesloten worden.

Het gebruik van de lift is verboden aan niet vergezeldde kinderen van minder dan twaalf jaar, aan de leveranciers, aan de bedelaars en venters en voor het vervoer van zaken.

VIERDE DEEL.

VERSCHILLENDE BEPALINGEN.

Artikel 62.- Handvest van de eigendom.

Onderhavig reglement van medeëigendom, begrijpende het zakelijk statuut, en het reglement van inwendige orde, de bijzondere reglementen, hun wijzigingen, de onderrichtingen en de beslissingen van de algemene vergadering der medeëigenaars, evenals de plannen gevoegd aan de basisakte, vormen samen het handvest van de eigendom. Ze moeten opgevat worden de éénen in functie van de anderen.

Artikel 63.- Algemene bepalingen.

Daar de uitvoering van de voorafgaande overeenkomst en van de beslissingen der algemene vergadering een gemeen belang vertonen voor alle medeëigenaars, en een integraal verdrag vormen onder hen, is het wel te verstaan dat deze overeenkomst en beslissingen uitvoerbaar zijn tegen alle medeëigenaars, zelfs afwezig, minderjarig of onbekwaam.

Voor de gevallen die bij onderhavige niet zouden voorzien zijn, zal er verwezen worden naar de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, en zo nodig tot d. plaatselijke gebruiken.

Artikel 64.- Scheidsrechterlijke bepaling.

Alle betwistingen waaraan de uitvoering of de uitlegging der bepalingen van het algemeen reglement van medeëigendom zou aanleiding geven, zullen worden beslecht door een scheidsrechter op gemeen akkoord aangesteld, of bij gebrek aan akkoord door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Leuven, op verzoek van de meest naarsste partij.

Deze scheidsrechter zal als minnelijke rechter optreden en moet zijn uitspraak vellen binnen de veertig dagen van zijn aanduiding, op straf van, zonder vergoeding van zijn functie vervallen verklaard te worden.

Deze termijn kan in geen geval verlengd worden.

Zijn uitspraak is definitief, niet vatbaar voor beroep, noch voorziening in verbreking, noch van rekest-civil.

De bijdrage tot de kosten van scheidsrechtelijk geding wordt door de scheidsrechter geregeld.

Artikel 65.- Verplichtend karakter van het reglement.

Het onderhavig algemeen reglement van medeëigendom, is verplichtend, voor alle medeëigenaars, tegenwoordige of toekomstige, evenals voor allen die in de toekomst op deze eigendom, of een welkdanig deel van de eigendom, een welkdanig recht zullen bezitten.

Bijgevolg zal dit reglement, ofwel moeten overgeschreven worden in zijn geheel, in alle overdragende of verklarende akten van eigendom of genot, ofwel zullen deze akten een melding moeten bevatten dat de belanghebbenden een volmaakte kennis hebben van dit reglement van medeëigendom, en dat ze trouwens van rechtswege in de plaats gesteld worden door het enkel feit van eigenaar, bewoner of titularis van een welkdanig recht op een welkdanig deel van het gebouw te worden, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortspuiten, of er zullen uit voortspuiten.

Deze akten zullen opgesteld worden door de Notaris, houder van de minuut van de basisakte met eventuele tussenkomst van de Notaris van de aankoper, teneinde de bewaring van al de minuten in eenzelfde studie te verzekeren.

Artikel 66.- Kopijen.

Onderhavig reglement zal bewaard blijven onder de minuten van Meester CHRISTIAN BRYN, Notaris te Diest.

Op verzoek van de eigenaars, en op hun kosten, zal hun door de werkende notaris, of de bewaarder zijner minuten, een kopij afgeleverd worden.

Artikel 67.- Woonplaats.

In elk kontrakt of overeenkomst betreffende deze eigendom, zullen de partijen moeten keus van woonst doen, met toekenning van rechtsmacht, in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het goed, bij gebrek waaraan deze woonplaats van rechtsmacht zal verkozen worden in de eigendom zelf.

"Ne varietur" getekend door de partijen, en Ons, Notaris, en gehecht te blijven aan onze basisakte van heden.

Diest, de ~~achten~~ ~~november~~ negentienhonderd vijf en zeventig.

Het jaar NEGENTIENHONDERD TWEE EN TACHTIG,
de negen maart.

Voor Ons Meester CHRISTIAN BRYN, Notaris in verblijf te
diest.

ZIJN VERSCHENEN.

1. De Heer BEETS Louis-Virgile-Joseph, garagist, geboren te Diest de negentien mei negentienhonderd negen en twintig en zijn echtgenote Mevrouw VANUYTRECHT Maria-Octavie, onderwijzeres, geboren te Zelem de dertien oktober negentienhonderd vier en twintig, samenwonende te Diest (Schaffen) Schoonaarde 75.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel der gemeenschap bij
ontstentenis van een huwelijkskontraakt.

2. De Heer LACROIX Octave-Ely-Jules, staatsbediende, geboren te Oreye de acht en twintig februari negentienhonderd drie en twintig en zijn echtgenote Mevrouw BEETS Theodora-Leonia, handelaarster, geboren te Schaffen de twintig mei negentienhonderd zes en twintig, wonende te Ans, Alleur, rue Lambert Dewc nummer 236.

Gehuwd onder het stelsel der wettelijke gemeenschap bij
ontstentenis van een huwelijkskontraakt.

3. De Heer STEEGMANS Jacques-André-Marie-Elisabeth-Adrien, handelaar, geboren te Hasselt de zeventien september negentienhonderd vijf en dertig en zijn echtgenote Mevrouw BEKEN Mariette, zonder beroep, geboren te Diest de één mei negentienhonderd acht en dertig, samenwonende te Halen, Staatsbaan 15.

Gehuwd onder het stelsel der wettige gemeenschap bij ontstentenis van een huwelijkskontrakt.

4. De Heer SAMAN Fredy-Leon-Maria, brandweerman, geboren te Sint-Gillis-Waas de vijf juli negentienhonderd zeven en veertig en zijn echtgenote Mevrouw GELAES Maria-François-Rita, huishoudster, geboren te Schaffen de zeventien oktober negentienhonderd negen en veertig, samenwonende te Diest (Schaffen Schoonaarde 67/1.

Gehuwd onder het stelsel der wettige gemeenschap bij ontstentenis van een huwelijkskontraakt.

5. De Heer HUYBRECHTS Herman-Lucas-Ludovicus, onderwijzer, geboren te Testelt de acht februari negentienhonderd twee en veertig en zijn echtgenote Mevrouw VAN DE POEL Godelieve-Isabella-Alphonsina, onderwijzeres, geboren te Testelt de veertien november negentienhonderd drie en veertig, samenwonende te Scherpenheuvel-Zichem (Testelt) Schaapstraat 2/A.

Gehuwd onder het stelsel der wettelijke gemeenschap ingevolge huwelijkskontraet verleden voor Notaris Marc Duriaux te Diest de zeven en twintig juni negentienhonderd acht en zestig.

6. De Heer DOBBENI Eric-Albert-Rosa, bankbediende, geboren te Kapellen (Glabbeek) de zestien juli negentienhonderd vijftig, echtgescheiden van Mevrouw Pacolet Viviane-Maria-Bertha, wonende te Tessenderlo, Kolmen 44, bus 3.

TE BLAD.

[Handwritten signatures and initials]

7. De Heer NOLMANS Michel-Marcel, handelaar, geboren te Bekkevoort de twintig april negentienhonderd vijftig en zijn echtgenote Mevrouw PREUVENEERS Liliame-Lisette-Elisabeth, bediende, geboren te Diest de zeven en twintig augustus negentienhonderd drie en vijftig, samenwonende te Diest (Schaffen) Schoonaarde 69/3.

Gehuwd onder het stelsel der scheiding van goederen ingevolge huwelijkskontrakt verleden voor Ons Notaris de zeven februari negentienhonderd vier en zeventig.

8. De Heer CLAES Carl-Felix-Theophile-Josephine, kunsthandelaar, geboren te Diest de één en dertig juli negentienhonderd acht en dertig en zijn echtgenote Mevrouw LEDUC Simone-Wivina-Maria, bediende, geboren te Hasselt de vijf september negentienhonderd vijf en veertig, samenwonende te Diest, Koning Albertstraat 64.

Gehuwd onder het stelsel der gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkskontrakt verleden voor Notaris Jan Van Haecht te Diest de twee augustus negentienhonderd zes en zestig.

Die ons uiteengezet hebben wat volgt :

1. Bij onderhandse akte de dato drie en twintig augustus negentienhonderd vier en zeventig, geregistreerd te Diest de tien juni negentienhonderd vijf en zeventig, boek 6/B blad 6, vak 71, neergelegd tussen de minuten van Ons Notaris de acht en twintig oktober negentienhonderd vijf en zeventig, overgeschreven ten eerste kantore der hypothecken te Leuven de twintig november daarna, boek 1376, nummer 6 heeft de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Immo Nolmans P.V.B.A. aangekocht :

ONDER DIEST (SCHAFFEN).

Twee woonhuizen op en met grond gelegen te Diest, voorheen Schaffen, ter plaatse "Schoonaarde nummers 65 en 67" sectie G nummers 51/G, 52/N en 52/M/deel, groot acht aren vijf en vijftig centiaren, palende of gepaald hebbende de Schoonaarde-at, Brockmans-Snevers Libert, de consoorten Beets, en Peeters Joannes.

Bij akte verleden voor Ons Notaris de dertien november negentienhonderd vijf en zeventig, overgeschreven ten eerste kantore der hypothecken te Leuven de vier en twintig november daarna, boek 1380, nummer 17 heeft zelfde vennootschap het op voormelde grond op te richten appartementsgebouw gesteld onder het regime van medeëigendom volgens de bepalingen der wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig op de medeëigendom en werd de basisakte betreffende zelfde appartementsgebouw opgesteld.

Aan zelfde akte werden gevoegd :
het algemeen reglement van medeëigendom;
de plannen dienend voor de oprichting van het gebouw;
en de beschrijving der bouwmaterialen.

3. Het appartementsgebouw begriipt acht appartementen, respectievelijk genaamd : "Appartement A", "Appartement B", "Appartement C", "Appartement D", "Appartement E", "Appartement F", "Appartement G" en "Appartement H".

Aan elk dezer appartementen werd buiten de privatieve delen nog een aandeel in de gemene delen van het gebouw, waarin begrepen de grond, toegekend, te weten :



- x "Appartement A" honderd vijftig/duizendsten : 150/1.000sten.
- x "Appartement B" honderd vijftig/duizendsten : 150/1.000sten.
- x "Appartement C" honderd twintig/duizendsten : 120/1.000sten.
- x "Appartement D" honderd twintig/duizendsten : 120/1.000sten.
- x "Appartement E" honderd twintig/duizendsten : 120/1.000sten.
- x "Appartement F" honderd twintig/duizendsten : 120/1.000sten.
- x "Appartement G" honderd en tien/duizendsten : 110/1.000sten.
- x "Appartement H" honderd en tien/duizendsten : 110/1.000sten.

4. De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Immo Nollmans P.V.B.A." heeft verkocht bij akten verleden voor Ons Notaris, respectievelijk de :

- zestien december negentienhonderd tachtig aan de Heer en Mevrouw Beets-Vanuytrecht voornoemd, het appartement B met garage nummer 2 en kelder nummer K2 en honderd vijftig/duizendsten in de gemene delen.

- zeven en twintig april negentienhonderd zeven en zeventig aan de Heer en Mevrouw Lacroix-Beets voornoemd, het appartement A met garage nummer 1 en kelder nummer K1 en honderd vijftig/duizendsten in de gemene delen.

- zeven februari negentienhonderd zeven en zeventig, aan de Heer en Mevrouw Steegmans-Beken voornoemd, het appartement C met garage nummer 3 en kelder nummer K3 en honderd twintig/duizendsten in de gemene delen.

- zes en twintig april negentienhonderd zeven en zeventig, aan de Heer en Mevrouw Saman-Gelaes voornoemd, het appartement D met garage nummer 4 en kelder nummer K4 en honderd twintig/duizendsten in de gemene delen.

- dertig december negentienhonderd zes en zeventig, aan de Heer en Mevrouw Huybrechts-Van de Poel voornoemd, het appartement E met garage nummer 5 en kelder nummer K5 en honderd twintig/duizendsten in de gemene delen.

- twintig september negentienhonderd zeven en zeventig, aan de Heer Dobbeni Eric-Albert-Rosa en Mevrouw Pacolet Viviane-Maria-Bertha, alsdan wonende te Diest (Schaffen) Diestsebaan 29, het appartement F met garage nummer 6 en kelder nummer K6 en honderd twintig/duizendsten in de gemene delen.

- twintig februari negentienhonderd zes en zeventig aan de Heer en Mevrouw Nollmans-Preuveneers voornoemd, het appartement G met garage nummer 7 en kelder nummer K7 en honderd en tien/duizendsten in de gemene delen.

- vijf en twintig februari negentienhonderd zes en zeventig aan de Heer en Mevrouw Claes-Leduc voornoemd, het appartement H met garage nummer 8 en kelder nummer K8 en honderd en tien/duizendsten in de gemene delen.

5. Bij akte verleden voor Ons Notaris de vier en twintig oktober negentienhonderd negen en zeventig, overgeschreven ten eerste kantore der hypotheeken te Leuven de twaalf november daarna, boek 2040, nummer 5, hebben de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Immo Nollmans P.V.B.A. voor drie honderd/duizendste; degenen genoemd onder nummers 3 tot en met 6 ieder honderd twintig/duizendste; en de verschijners onder nrs 7 en 8 ieder voor honderd en tien/duizendste onverdeelde delen aangekocht jegens 1) Mevrouw Beets Augusta-Veronica, echtgenote van de Heer Berghmans Alfons-Eduard-Raymond te Diest, en 2) Mevrouw Beets Theodora-Leonia, echtgenote van de Heer Lacroix Octave-Ely-Jules te Ans, volgend onroerend goed :

WF+DL BLAD.

[Handwritten notes and signatures in the left margin, including "P. 8", "L.", "9/12", and various initials.]

ONDER DIEST (SCHAFFEN).

Perceel grond gelegen te Diest voorheen Schaffen ter plaatse "Schoonaarde" volgens titel sectie G deel van nummer 52/M, groot twee aren zes centiaren, palende of bepaald hebbende de kopers, Peeters-Peeters Joannes, Hanegreefs-Seré Herman, en Brockmans-Sneyers Libert.

Zo en gelijk zelfde goed is aangeduid en afgeschetst onder de loten 2 en 3 op een plan opgemaakt door de Heer Willy Alberty, meetkundig schatter te Diest de twee september negentienhonderd vier en zeventig, welk plan gevoegd is aan de akte verleden voor Ons Notaris Brys de acht en twintig oktober negentienhonderd vijf en zeventig overgeschreven ten eerste kantore der hypotheek te Leuven de tien november daarna, boek 1376, nummer 6 ; akte houdende neerlegging der onderhandse akte van verkoop door de consoorten Beets aan de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Immo Nollmans P.V.B.A.".

Bij akte verleden voor Notaris Jan Van Haecht te Diest de 15 september negentienhonderd negen en zeventig, overgeschreven ten eerste kantore der hypotheek te Leuven de tien oktober daarna, boek 2029, nummer 11 definitief geworden zoals blijkt uit een akte verleden voor zelfde Notaris Van Haecht de vier maart negentienhonderd één en tachtig, werd het appartement F met garage nummer 6 en kelder nummer K6 na echtscheiding toebedeeld aan de Heer Dobbeni voornoemd.

7. Bij akte eveneens verleden voor Ons Notaris de vier en twintig oktober negentienhonderd negen en zeventig, overgeschreven ten eerste kantore der hypotheek te Leuven de twaalf november daarna, boek 2030 nummer 11 heeft de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Immo Nollmans P.V.B.A." honderd vijftig/duizendste onverdeelde delen in voorschreven grond sectie G deel van nummer 52/M groot twee aren zes centiaren verkocht aan de Heer en Mevrouw Lacroix-Beets voornoemd.

8. Bij voormelde akte van zestien december negentienhonderd vijftig, overgeschreven ten eerste kantore der hypotheek te Leuven de negen en twintig december daarna, boek 2219, nummer 1 heeft de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Immo Nollmans P.V.B.A." honderd vijftig/duizendste onverdeelde delen in zelfde grond sectie G deel van nummer 52/M groot twee aren zes centiaren verkocht aan de Heer en Mevrouw Beets-Vanuytrecht, verschijners onder nummer 1.

Na deze uiteenzetting hebben de verschijners uitdrukkelijk verklaard :

1) voormeld perceel grond gelegen te Diest voorheen Schaffen ter plaatse "Schoonaarde" volgens titel sectie G deel van nummer 52/M, groot twee aren zes centiaren, deel te doen uitmaken van de overige grond waarop voormeld appartementsgebouw werd opgericht.

2) voormelde grond groot twee aren zes centiaren om te vormen tot een gemeen deel van het appartementsgebouw.

3) dat dienvolgens zelfde perceel grond in gedwongen onverdeeldheid zal behoren voor bovenvermeld aandeel aan ieder der appartementen hiervoor reeds beschreven.

Q 3
b
4.
*
Q
4

5
OK
2013
E
J.
*
*