

BASISAKTE
Appartementsgebouw
te Edegem, Ernest Jouretlaan

LOT VI

Het jaar negentienhonderd tweeënzeventig, de
Voor ons Meester Johan Stockbroekx, notaris ter standplaats
Antwerpen.

Is verschenen:

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid
"ALGEMENE BOUWONDERNEMING JOS DILLEN" te Brecht, Pierrelaan,
15, handelsregister van Antwerpen nummer 158 853 gesticht
bij akte verleden voor ons notaris op dertien oktober
negentienhonderd negenenzestig, verschenen in de
bijlagen tot het Belgisch staatsblad van eenendertig
oktober daarna onder nummer 2676-2 en waarvan het
kapitaal verhoogd werd en de statuten gewijzigd bij akte
verleden voor ons notaris op zes november negentienhonderd
negenenzestig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch
staatsblad van tweeëntwintig november daarna onder
nummer 2840-7.

Alhier vertegenwoordigd door de heer Alfons Louis Dillen,
aannemer van bouwwerken, te Brecht, Pierrelaan, 15, statutair
zaakvoerder met de meestuitgebreide machten van gezegde
vennootschap.

Welke komparante, vertegenwoordigd als gezegd, vooraf-
gaandelijk aan de basisakte, voorwerp dezer, verklaard
heeft wat volgt:

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Algemene Bouwonderneming Jos Dillen is eigenares van
een perceel grond gelegen te Edegem, Ernest Jouretlaan,
blok L tweede fase der verkaveling Buisegem Zuid, ten
kadaster bekend wijk B deel van nummers 196 198/A 199 en
200 en groot achthonderd enzes vierkante meter achtentwintig
vierkante decimeter.

Zijnde lot zes van het liggingsplan, voorkomende op
bijlage III.

Oorsprong van eigendom:

Voorschreven eigendom hoort de personenvennootschap met
beperkte aansprakelijkheid Algemene Bouwonderneming
Jos Dillen toe om hem met andere gronden aangekocht te
hebben tegen de naamloze vennootschap Federale Immobiliën-
vennootschap van het Bouwbedrijf te Brussel, bij akte
verleden voor notaris Adriaenssens te Edegem, houder der
minuut en notaris Johan Stockbroekx te Antwerpen op
twaalf november negentienhonderd negenenzestig.

Bouwvergunning:

In zitting van vierentwintig maart negentienhonderdzeventig

heeft het College van Burgemeester en Schepenen der gemeente Edegem bouwvergunning verleend als volgt:

" Gelet op de aanvraag ingediend door Algemene Bouwonderneming
 " Dillen Jos pvba met betrekking tot een perceel gelegen
 " Ernest Jouretlaan, 19 t/m 29 (appartementengebouw)
 " Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag
 " de datum draagt van 17.3.1970.
 " Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie
 " van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw;
 " Gelet op artikel 90 8° van de gemeentewet, zoals het bij
 " artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;
 " Gelet op het Koninklijk Besluit van 19 april 1962
 " betreffende de behandeling van de bouwaanvragen;
 " Overwegende dat de werken zullen worden uitgevoerd binnen
 " de omtrek van een verkaveling waarvoor door het
 " schepencollege op 22 maart 1967 vergunning verleend is
 " Gelet om de gemeentelijke bouwverordening
 " **BESLUIT** :artikel 1: De bouwvergunning wordt afgegeven aan
 " Alg. Bouwond. Jos Dillen pvba te Brecht, Pierrelaan,15
 " die ertoe gehouden is:
 " 1) de werken niet aan te vangen vooraleer het bijgevoegde
 " formulier "Aanvang der werken" behoorlijk door de
 " betrokken diensten ingevuld is;
 " 2) de beerputten te vervangen door septische putten.
 " art.2.- een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de
 " aanvrager evenals aan de gemachtigde ambtenaar van het
 " Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke ordening,
 " voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht dat
 " bij de wet aan laatstgenoemde is toegekend.
 " art 3.- Deze vergunning moet op de bouwplaats voortdurend
 " ter beschikking van de kontrolediensten worden
 " gehouden;
 " Gedaan in bovenvermelde zitting.
 " Vanwege het college
 " Bij verordening: de gemeentesekretaris (getekend)Fr. Van
 " den Berge
 " de voorzitter (getekend) de Waarnemende burgemeester J. van
 " den Kerkhof.

Basisakte:

Na deze voorafgaande uiteenzetting heeft de komparante ons notaris verzocht te akteren dat zijvoormelde grond en het er op te richten gebouw stelt onder het beheer der horizontale medeëigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderdvierentwintig, zijnde artikel vijfhonderdzevenenzeventig bis van het burgerlijk wetboek, zodat voorschreven grond een gemeen deel zal uitmaken in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen al de eigenaars van de privatieve delen der op te richten gebouwen, het alles met het oog op de afzonderlijke verkoping van de privatieve delen met hun aandeel in de gemene delen waaronder de grond. Het eigendom zal verdeeld worden in volgende onderscheiden delen:

door de ondergetekende notaris met de bijlagemelding bekleed te worden.

De vergoeding , eventueel voortkomende van de overname van de gemeenheid der scheidingsmuren door de eigenaar van de aanpalende erven blijft voorbehouden aan de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid " Algemene Bouwonderneming Jos Dillen " zelfs indien zij geen enkel recht meer op het eigendom zou hebben.

Aan de privaatieve delen der op te richten gebouwen mogen steeds wijzigingen gebracht worden, verstaan zijnde dat de wijzigingen niet van aard mogen zijn enig nadeel te berokkenen aan andere privaatieve delen van het gebouw. Het is ten allen tijde verboden op het gelijkvloers een apothekersofficina te vestigen.

A. Oplevering der privaatieve delen:

a) de oplevering der privaatieve delen behelst een voorlopige en een definitieve oplevering.

Iedere oplevering maakt het voorwerp uit van een proces verbaal, getekend door de partijen, behoudens afwijkingen voorzien onder f) en g) hierna.

De eindoplevering van het appartement mag niet geschieden, dan na verloop van een jaar sedert de voorlopige oplevering, met dien verstande dat de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de toegangen reeds heeft plaats gehad, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is.

b) de voorlopige oplevering heeft niet alleen tot doel het einde der werken vast te stellen, maar zij dekt tevens de gebreken die zichtbaar zijn op het oogenblik van de voorlopige oplevering.

c) de waarborg, termijnen hierin begrepen deze voorzien door de artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek beginnen te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

d) de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Algemene Bouwonderneming Jos Dillen zal de kopers uitnodigen tot de voorlopige of de definitieve oplevering al naargelang het geval.

e) de weigering om tot de oplevering over te gaan wordt binnen de vijf dagen en voor iedere inbezitname , samen met de reden waarop zij steunt ter kennis gebracht van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Algemene Bouwonderneming Jos Dillen, bij een ter post aangetekende brief.

f) de bewoning of het in gebruik namen van het gebouw geldt echter als vermoeden dat de kopers stilzwijgend de voorlopige oplevering aanvaarden, behoudens tegenbewijs.

g) de kopers worden vermoed de werken voorlopig of definitief, naargelang het geval te aanvaarden, indien zij het geschreven verzoek van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Algemene Bouwonderneming Jos Dillen de oplevering op een gestelde datum te doen,

zonder gevolg hebben gelaten en indien zij binnen vijftien dagen nadat zij door de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Algemene Bouwonderneming Jos Dillen daartoe bij deurwaardersexploot werden aangemaand op de daarin gestelde datum, voor de oplevering niet verschenen is. De kosten van aanmaning, van de vaststelling en van de betekening zijn ten laste van de kopers.

h) kunnen geen beletsel vormen voor de voorlopige oplevering:

- de bijwerkingen welke eventueel dienen uitgevoerd te worden aan schildering, plaffonage, tehang, bevloering, parket enzovoort.

- de proeven die moeten gedaan worden met de liften en de verwarmingsinstallatie

- de diverse kleine werken welke nog dienen uitgevoerd te worden.

i) bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen voor wat betreft de aanvaarding der werken, wordt het geschil onderworpen aan het scheidsrechterlijk oordeel van een deskundige, in der minne aan te duiden door de partijen of bij gebreke van een akkoord door de voorzitter van de rechtbank van koophandel te Antwerpen, hiertoe aangezocht door de meest gereede partij. De deskundige zal zijnoordeel dienen te vellen binnen een termijn van dertig dagen vanaf zijn aanstelling. Indien hij hiertoe in de onmogelijkheid verkeert, zal in zijn vervanging kunnen worden voorzien. Het vonnis van de deskundige wordt uitgesproken in laatste aanleg.

B. Oplevering der gemeenschappelijke delen:

De oplevering der gemeenschappelijke delen behelst een voorlopige en definitieve oplevering.

De voorlopige oplevering heeft niet enkel voor doel om het einde der werken vast te stellen, maar dekt eveneens de gebreken die zichtbaar zijn op het ogenblik van de voorlopige oplevering.

Aangezien het gebouw in gemeenschap treedt op het ogenblik dat de voorlopige oplevering heeft plaats gevonden voor tien ten honderd der duizendste in de gemene delen, dient binnen de maand na het ingaan van de gemeenschap door de aannemer een algemene vergadering te worden bijeengeroepen die zal plaats hebben uiterlijk dertig dagen na het verzending van de uitnodigingen.

De uitnodiging dient onder meer te vermelden op de dagorde de aanstelling van een voorzitter, die ertoe gemachtigd is en tevens het recht heeft om een deskundige aan te stellen die hem zal bijstaan bij de aanvaarding der gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Beide voornoemde personen dienen te beschikken over een mandaat dat onwederroepelijk is, behoudens wegens zwaarwichtige redenen.

Mocht de bedoelde Algemene Vergadering geen voorzitter benoemen dan zal de aannemer het recht hebben de oplevering der gemene delen te doen in aanwezigheid van de eerste koper.

Binnen de week na zijn aanstelling dient de voorzitter hiervan per aangetekend schrijven kennis te geven aan de aannemer, met opgave van de identiteit van de deskundige die hem zal bijstaan bij de aanvaarding der gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Binnen een termijn van vijftien dagen nadat de aannemer per aangetekende brief aan de voorzitter of de eerste koper heeft laten weten dat de gemeenschappelijke delen in staat zijn om aanvaard te worden, zal er tot de tegensprekelijke voorlopige of definitieve oplevering worden overgegaan, waarvan een proces-verbaal zal opgemaakt worden, waarin iedere weigering om tot aanvaarding over te gaan op omstandige wijze zal gedetailleerd worden.

Bij gebreke aan akkoord tussen partijen zal het geschil worden voorgelegd aan een minnelijke aangeduide scheidsrechter. Wanneer geen overeenstemming bereikt wordt aangaande de aanstelling van de scheidsrechter, dan zal deze laatste aangesteld worden door de heer Voorzitter van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen, en dit op verzoek van de meest gereede partij.

De scheidsrechter zal binnen de dertig dagen na zijn aanstelling uitspraak dienen te doen.

Indien zulks hem onmogelijk is kan in zijn vervanging worden voorzien.

De uitspraak van de scheidsrechter wordt gevelde in laatste aanleg.

Ingeval de mandataris van de gemeenschap nalaat om te verschijnen binnen de termijn van vijftien dagen nadat hij hiertoe per deurwaardersexploot door de aannemer werd uitgenodigd dan zal de Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen op verzoek van de meest gereede partij over de aanvaarding beslissen.

Indien de deskundige aangesteld voor de gemeenschap weigert te verschijnen of hiertoe in de onmogelijkheid verkeert dan zal binnen de tien dagen door de mandataris in zijn vervanging worden voorzien.

Zoniet dient de oplevering plaats te vinden ten overstaan van de mandataris alleen en zulks binnen de tien dagen.

De kosten van aanmaning, van vaststelling en van betekening zijn ten laste van de gemeenschap.

Voorwaarden van de verkoping:

Bij elke eigendoms- of genotsoverdracht van een der privatieve delen, het gebouw uitmakende zal er uitdrukkelijk in de akte dienen bepaald te worden dat de nieuwe belanghebbende volkomen kennis heeft van de basisakte, alsmede van de aangehechte stukken en dat hij gesrubrogeerd is in alle rechten en verplichtingen die er uit voortspruiten, alsook in deze voortspruitende uit de regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering der medeëigenaars. De op te richten gebouwen zullen geleverd worden en ter beschikking gesteld worden van de eigenaars, zoals te bepalen in de afzonderlijke aannemingskontrakten.

Tot uitvoering dezer kiest de komparante woonplaats ter studie van onsnotaris.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als boven.

En na gedane voorlezing heeft de komparante getekend samen met ons notaris.

eerste aangehecht stuk:

Beschrijving van het gebouw:

De gebouwen worden opgetrokken op een perceel grond, gelegen te Edegem, Ernest Jouretlaan, blok L, tweede fase der verkaveling Buisegem Zuid, ten kadaster bekend wijk B deel der nummers 196, 198/A, 199 en 200 groot achthonderdenzes vierkante meter achtentwintig vierkante decimeter.

Verdelingswijze:

De gebouwen zullen omvatten: gelijkvloers; twee appartementen en twee appartementen op ieder der drie verdiepingen.

De appartementen zullen de privaatieve en uitsluitelijke eigendom uitmaken van de verschillende verkrijgers. Aan deze privaatieve eigendommen zijn aandelen inde gemene delen gehecht.

I. De gemene delen:

De voorgevels, zijgevels en achtergevel met al hun versieringen, de funderingen, de zware en dragende muren, de roosteringen, de gemeenheid der scheidingsmuren met de aanpalende eigendommen met dien verstande echter dat de eventuele vergoedingen voor overname van de gemeenheid door de eigenaars der naburige erven uitsluitend voorbehouden blijft aan de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Algemene Bouwonderneming Jos Dillen" de betonkonstruktie.

Het dak met kroonlijsten en muurkappen, de buizen en leidingen voor afwatering van regenwaters, alsmede de septische put met onrechtstreeks spoelstelsel en de sterfputten, de rioolverbindingen en verluchtungsbuizen, en kokers, de lift, liftruimte, liftmotor, alle leidingen van water, gas en elektriciteit, behoudens nochtans de delen van deze welke binnen de appartementen gelegen zijn, indien zij tot uitsluitend en partikulier gebruik van deze appartementen dienen, de schouwpijpen, de eventuele gemeenschappelijke antenne voor televisie, de hoofdmeters, de voorhofjes.

Ondergronds: de doorgangen naar de kelders, de bergplaats voor kindervagens, de meterskelders E-W-G en de gemeenschappelijke bergplaats.

Op het gelijkvloers de inkom, traphall, met trapzaal, verder de trappen, de trapzaal en de overlopen, de minuterie de parlofoon met deuropener en belknoppen aan de inkomdeur, behoudens het gedeelte van de leidingen dier apparaten gelegen in ieder appartement, welke samen met de desbetreffende apparaten op ieder appartement hiervan privaatieve eigendom is, de achtertuinten, met dien verstande dat het genot van de achtertuinten voorbehouden blijft aan de eigenaars van het gelijkvloers, ieder voor de helft. Deze zullen de achtertuinten een verzorgd uitzicht moeten geven en dit op eigen kosten, en in afwijking aan artikel dertig van het aangehecht algemeen reglement van medeëigendom en inwendige orde.

Verder worden nog als gemene delen aanzien alles wat verband houdt met de vorengeschreven delen van het gebouw, alsmede alle delen welke de wet van acht juli negentienhonderdvierentwintig, en de gewoonten als gemeen aanzien, voor zover het niet tegenstrijdig is met de bepalingen in deze of in de basisakte vermeld.

II. Privatieve eigendom:

De appartementen van welke de benaming aangeduid is op het plan der voorgevels.

A. Op het gelijkvloers:

1. Het appartement GVL begrijpende: hall met vestiaire, wc, living, keuken, badkamer, twee slaapkamers, terras met kast, kelder nummer een, boodschappenkastje nummer een.

2. Het appartement GVR begrijpende hall met vestiaire, wc, living, keuken, twee badkamers, drie slaapkamers, terras met kast.

kelder nummer acht en boodschappenkastje nummer acht.

B. Op de eerste verdieping:

1. Het appartement links A1 begrijpende: hall met vestiaire, wc, living, keuken, badkamer, twee slaapkamers, terras met kast, kelder nummer twee en boodschappenkastje nummer twee.

2. Het appartement rechts B1 begrijpende: hall met vestiaire, wc, living, keuken, badkamer, drie slaapkamers terras met kast, kelder nummer vijf en boodschappenkastje nummer vijf.

3. Een slaapkamer langs de Ernest Jouretlaan welke slaapkamer bij appartement A1 of B1 kan gevoegd worden.

C. Op de tweede verdieping:

De appartementen A2-B2 met dezelfde indeling als het appartement A1-B1 en waaraan respectievelijk verbonden kelder nummer drie en kelder nummer zes en boodschappenkastje nummer drie en nummer zes.

Een slaapkamer langs de Ernest Jouretlaan, welke slaapkamer bij appartement A2 of B2 kan gevoegd worden.

D. Op de derde verdieping:

De appartementen A3 en B3 met zelfde indeling als de appartementen A1 en B1 en waaraan respectievelijk verbonden kelder nummer vier en kelder nummer zeven en boodschappenkastje nummer vier en nummer zeven.

Een slaapkamer langs de Ernest Jouretlaan welke slaapkamer bij appartement A3 of B3 kan gevoegd worden.

Verder beschikt ieder appartement nog over een afzonderlijke brievenbus in de inkom.

III. Vaststellen van het aandeel in de gemene delen:

A. De gemene delen, uitgenomen de lift:

Voor ieder privaatief eigendom wordt een aandeel vastgesteld in de gemene delen, uitgenomen de lift, en uitgedrukt in duizendste te weten:

a) ieder der appartementen GVL, A1, A2, en A3 honderdenzeven/duizendste hetzij samen vierhonderdachtentwintig/duizendste

-----428/1000ste

b) ieder der appartementen B1-B2 -B3 honderddertig/
duizendsten hetzij samen driehonderdnegentig/duizendste
-----390/1000ste

c) het appartement GVR honderdvieren dertig/
duizendste-----134/1000ste

d) ieder afzonderlijke slaapkamer te voegen
bij appartement A1 of B1, A2 of B2 en A3 of B3
zestien/duizendste, hetzij voor de drie slaap-
kamers samen achtenveertig/duizendste-----48/1000ste

Totaal: duizend/duizendste-----1000/1000ste

B. Voor ieder appartement wordt een aandeel
vastgesteld in de lift met motor en aanhorig-
heden te weten

a) voor de appartementen GVL en GVR ieder
vijfendertig/duizendste hetzij samen zevenig/
duizendste-----70/1000ste-

b) voor de appartementen A1-A2-A3-B1-B2-B3
ieder honderdvijfenvijftig/duizendste, hetzij
samen negenhonderddertig/duizendste-----930/1000ste
Totaal: duizend/duizendste-----1000/1000ste

tweede aangehecht stuk:

eerste hoofdstuk:

Algemene Uiteenzetting:

artikel een.-

Gebruik makend van het recht voorzien door artikel 577/Bis paragraaf een van het burgerlijk wetboek, wet van acht juli negentienhonderdvierentwintig, wordt het statuut van voormeld eigendom, welk statuut de verdeling, de bewaring, het onderhoud en desgevallend de heropbouw van het eigendom regelt, als volgt vastgesteld. Deze bepalingen en de erfdiensbaarheden welke er kunnen uit voortspruiten vormen het zakelijk statuut van gezegd eigendom voor al die medeëigenaars en/of degenen die op zelfde eigendom zakelijke rechten, tegenwoordige of toekomstige zouden kunnen doen gelden: zij zijn bijgevolg onveranderlijk, behoudens algemeen akkoord van al de mede-eigenaars; dit statuut zal tegenover derden tegenstelbaar zijn door overschrijving op het bureel der grondpanden van de ligging van bedoeld eigendom.

artikel twee.-

Daarenboven bedingt huidig reglement om wet te vormen tussen partijen en hun opvolgers ten welke titel ook, een reglement van innerlijke orde betreffende het genot van het onroerend goed en de wijze waarop de gemene delen zullen beheerd worden. Dit reglement van innerlijke orde maakt geen zakelijk statuut uit en zal voor wijzigingen vatbaar zijn onder de voorwaarden die het vermeld.

Die wijzigingen zullen niet onderworpen zijn aan overschrijving maar moeten door de afstanddoeners van het eigendoms- of genotsrecht van een gedeelte van het eigendom aan de opvolgers opgelegd worden.

artikel drie.-

Het zakelijk statuut van het eigendom vormt samen met het reglement van innerlijke orde en buurmanschap het algemeen reglement van medeëigendom.

tweede hoofdstuk:

Eigendomsstatuut:

eerste afdeling - Privaat eigendom en onverdeelde medeëigendom:

artikel vier.-

Het eigendom bestaat uit eigen (privatieve) zaken of delen, en uit gemene zaken of delen. De gemene delen behoren in onverdeeldeheid aan de eigenaars van het gebouw, ieder voor een breuk. De eigen delen (privatieve) worden genoemd "appartementen". Aan de appartementen van het gelijkvloers en der verdiepingen worden een bepaald aantal aandelen in de gemene delen toegekend. Het aantal aandelen in de gemene delen werd vastgesteld in de basisakte of de er aangehechte dokumenten.

artikel vijf.-

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat deze aandelen door allen als vast en onveranderlijk aanvaard moeten worden, welke veranderingen ook aan de privatieve delen door verbetering, verfraaiing of anderszins zouden worden toegebracht.

De verdeling der aandelen kan slechts gewijzigd worden door eensgezinde overeenkomst tussen alle medeëigenaars in algemene vergadering verenigd en vastgesteld bij authentieke akte over te schrijven op het hypotheekkantoor der ligging van het goed.

artikel zes.-

Wel is het toegelaten twee of meer appartementen der verdiepingen, hetzij naast elkaar liggend, hetzij boven elkaar liggend tot één enkel te verenigen.

In dit geval zullen de aandelen in de gemene delen worden samengeteld. Na twee of meer appartementen verenigd te hebben zal het de eigenaar veroorloofd zijn deze terug te verdelen volgens het normaal type.

In geen geval zullen er meer appartementen mogen ontstaan dan in de oorspronkelijke basisakte werd beschikt.

artikel zeven.-

De gemene zaken zullen niet kunnen vervreemd noch belast worden met zakelijke rechten of inbeslagnemingen, tenzij samen met de privatieve delen waarvan ze de bijhorigheden uitmaken en slechts voor de aandelen aan elk der privatieve delen daarin toegekend, zoals hoger bepaald.

Het grondpand of elk ander zakelijke recht op een privaat deel of appartement gevestigd, bezwaard insgelijks en van rechtswege de aandelen in de gemene delen die er bijhoren

artikel acht.-

Elk bijzonder privaat eigendom behelst (ter uitzondering van de gemene delen) de samenstellende delen van de appartementen van het gelijkvloers of van de appartementen der verdiepingen of ander privaat lokaal en wel namelijk de vloer, het parket of het vloerbekleedsel waarover men gaat, aansluitend met de onderbevoering of het welfsel dat gemeen is: de niet-dragende binnenafsluitingen, de binnendeuren, de vensters, de eventuele rolluiken en leeringen, de deuren uitgevende op de trapovergangen, alle binnengeleidingen, (voor zoveel zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn) de gezondheidstoestellen met bijzonder doel en gebruik (lavoars, bidet, badinrichting, water closets enzovoort) de glazen delen der deuren en vensters, de plafonnering der zoldering met haar versieringen en in het algemeen al hetgeen zich binnen de privatieve delen bevindt en al wat tot de uitsluitende dienst der eigenaars of bewoners dient of geschikt is te dienen, zelfs al bevindt het zich buiten die plaatsen, als het maar tot uitsluitelijke dienst of gebruik van die plaats bestemd is (zoals bijzondere meters, bijzondere geleidingen van water, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon enzovoorts) .

Ieder eigenaar heeft het recht van de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren te genieten en er over te beschikken binnen de perken vastgesteld door huidig statuut en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der overige medeëigenaars noch iets te verrichten dat de sterkte van het

gebouw in gevaar kan brengen.

Eenieder mag zonder andere pleegvormen, dan degene welke in het algemeen voor zulke daden door de wet zijn voorzien, zijn privaatief deel met het aandeel der gemene zaken eraan verbonden verkopen, overdragen, afstaan, verpanden.

Een ieder mag de innerlijke verdeling van zijn appartement op van zijn privaatieve lokalen naar goeddunken wijzigen dit alles echter op eigen verantwoordelijkheid wat betreft de verzakkingen, schade of ieder ander ongeval of stoornis die er het gevolg van zouden zijn, zo ten opzichte der gemene delen als ten overstaan van de lokalen der andere eigenaars.

Behoudens wat hierna gezegd wordt is het de eigenaars verboden zelfs in de gesloten ruimte van hun private lokalen enige wijzigen toe te brengen aan de gemene delen.

artikel negen.-

Verbouwingen werken aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden onder het toezicht van vakkundige personen mits de uitdrukkelijke machtiging van de betrokken algemene vergadering, beslissend bij meerderheid van drie/vierde van alle stemmen.

artikel tien.-

Niets mag aan de stijl of de harmonie van het gebouw gewijzigd worden tenzij bij beslissing van de betrokken algemene vergadering van alle eigenaars van het gebouw beraadslagend bij een meerderheid van drie/vierde der stemmen:

Dit zal het geval zijn voor de toegangsdeuren der appartementen en andere privaatieve lokalen, voor de vensters, de rolluiken, de zonneschermen, gordijnen en tenten en in het algemeen voor alle delen die van buiten zichtbaar zijn, zelfs wat de schildering betreft.

artikel elf.-

De eigenaars zullen luiken, zonnetenten of andere beschermmiddelen mogen aanbrengen. Deze zullen echter moeten beantwoorden aan het model dat door de betrokken algemene vergadering werd goedgekeurd.

De eigenaars zullen van het gebruik van radio- of televisieposten mogen genieten. Te dien opzichte zal de betrokken algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen een reglement van inwendige orde vaststellen.

Het gelijkvloers en de appartementen der verdiepingen mogen bij het telefoonnet aangesloten worden op kosten, risico en gevaar van de betrokken eigenaars.

In het gebouw zal een gemeenschappelijke televisie-antenne geplaatst worden. Verder zullen er in het gebouw geplaatst worden bijzondere buizen voor de telefoon, de eigenaars zullen zich hiervan noodgedwongen moeten bedienen ter uitsluiting van elke andere private installatie van zelfde aard.

artikel twaalf.-

Ieder eigenaar kan door de betrokken algemene vergadering gemachtigd worden de gemene muren door te breken om de lokalen waar hij eigenaar van is te doen aansluiten met de aanpalende

woningen op voorwaarde dat de bestaande kokers en pijlers geëerbiedigd blijven en dat de stevigheid van het gebouw niet in het gedrang komt. De vergadering zal haar machtiging afhankelijk mogen maken van bepaalde voorwaarden.

artikel dertien.-

De kelders zijn uitsluitend bestemd voor de berging van voorwerpen van de eigenaars of bewoners van het gebouw.

Tweede Afdeling:

Dienst en beheer van het gebouw:

artikel veertien.-

In het gebouw door onderhavig reglement beheerst wordt geen huisbewaarder aangesteld.

artikel vijftien.-

Door de betrokken algemene vergadering wordt beroep gedaan op een beheerder, al of niet onder de medeëigenaars van het complex gekozen:

Hij/wordt gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en bepaaldelijk met de uitvoering der herstellingen van de gemene delen. Zo de beheerder afwezig of belet is, zal de eigenaar met het grootste aandeel in de gemene delen zijn functies op zich nemen: ingeval er meerdere eigenaars in aanmerking komen wordt de oudste onder hen met die taak belast.

artikel zestien.-

De betrokken algemene vergadering der medeëigenaars van het gebouw beslist op soevereine wijze over het beheer van het gebouw.

artikel zeventien.-

De statutaire algemene vergadering van de eigenaars van het gehele gebouw dit is van de eigenaars die een aandeel bezitten in de gemene delen, zal jaarlijks in de agglomeratie waar het eigendom gelegen is, gehouden worden op dag, uur en plaats door de beheerder of door hem, die de bijeenroeping doet aangeduid.

Behoudens andersluidende aanduiding, die alsdan volgens de hiernabepaalde modaliteiten en regels zal moeten ter kennis gebracht worden van de betrokken eigenaars, worden gezegde jaarlijkse vergaderingen steeds op dezelfde dag, uur en plaats gehouden.

artikel achttien.-

Buiten gezegde verplichte vergaderingen worden de eigenaars door de beheerraad bijeengeroepen telkens het noodzakelijk mocht blijken. Deze buitengewone vergadering zal moeten plaats grijpen wanneer de bijeenroeping gevraagd wordt door eigenaars van samen drie/vierde in de gemene delen. Indien de beheerder op hun verzoek niet zou ingaan binnen de acht dagen, zal de bijeenroeping rechtstreeks en geldig geschieden door een der medeëigenaars. De bijeenroepingen geschieden bij aangetekende brief minstens acht, en hoogstens veertien dagen op voorhand. De bijeenroeping geschiedt ook geldig door overhandiging van de oproeping aan de betrokken persoon, tegen een door deze laatste ondertekend ontvangstbewijs. Is een eerste vergadering niet in

getal, dan mag een tweede vergadering op dezelfde wijze samengeroepen worden met dezelfde agenda, waarop zal vermeld worden dat het een tweede vergadering betreft.

In dit geval echter zal de bijeenroepingstermijn minstens vijf en hoogstens tien dagen beslaan.

artikel negentien.--

De agenda wordt vastgesteld door hem die de vergadering bijeenroept. Alle punten die op de agenda worden gebracht moeten klaar en duidelijk in de bijeenroepingen aangestipt zijn. De rubriek "allerlei" moet vermeden worden, tenzij voor zaken van werkelijk miniem belang.

Men mag slechts beraadslagen over punten op de agenda vermeld het staat de vergadering vrij naar goeddunken te beraadslagen over zaken die zij verkiest, doch geen enkel der aldus besproken of besliste punten zal bindende kracht hebben, zo het niet op de agenda stond vermeld. Elkeen heeft het recht een punt op de agenda te laten inschrijven. Daartoe zal hij het ten gepaste tijde aan de beheerder moeten mededelen, opdat deze het op de agenda zou kunnen vermelden.

Indien een deel van het gebouw aan een maatschappij behoort, zal deze zich op de vergaderingen moeten doen vertegenwoordigen door een mandataris welke zijn procuratie zal voorleggen.

artikel twintig.-

De algemene vergadering is samengesteld uit alle medeëigenaars van het gebouw. Zo de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij op de vergadering toch opgeroepen worden alwaar hij over een raadgevende, niet over een beraadslagende stem zal beschikken. Moest hij over een mandaat beschikken hem gegeven door medeëigenaars, die geen deel nemen aan de vergadering, zo zal hij gehouden zijn ze te vertegenwoordigen en in hun plaats en volgens hun geschreven instructies te stemmen.

Deze geschreven instructies zullen aan het verslagschrift worden gehecht. De beheerder, wettelijke vertegenwoordiger en wederkerig echtgenoot en echtgenote uitgezonderd zal niemand een medeëigenaar mogen vertegenwoordigen dan wanneer hij zelf medeëigenaar is of wanneer hij een zakelijk genotsrecht op het eigendom heeft en mits hij voorzien is van een geschreven opdracht van een medeëigenaar die hem het recht verleent aan de vergadering deel te nemen, en er in zijn plaats te stemmen. Geen enkele buitenstaander wordt tot de vergadering toegelaten: uitzondering wordt gemaakt eventueel voor de sekretaris of advokaten alsook voor de huurders die hun respectievelijke eigenaars-verhuurder mogen vertegenwoordigen doch elke huurder slechts voor het quotum van de door hem bewoonde delen, de echtgenoot mag zijn vrouw-eigenares en omgekeerd eveneens bij volmacht vertegenwoordigen.

De opdracht moet geschreven zijn en uitdrukkelijk bepalen of ze algemeen is of slechts sommige punten betreft, welke zij in dit geval zal moeten aanduiden.

Buiten deze gevallen zal de opdracht van geen waarde zijn ten opzichte van de andere medeëigenaars.

Wanneer tengevolge van het openvallen van een nalatenschap of hoofdens andere wettige oorzaak, het eigendomsrecht van een deel van het eigendom aan/onverdeelde eigenaars, zij wezen meerder - of minderjarig deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht, of aan vruchtgebruikers en naakte eigenaar zou overgaan, zullen al deze gerechtigden moeten bijeengeroepen worden en zullen / zij het recht hebben aan de vergaderingen deel te nemen doch slechts met raadgevende stem. Zij zullen één hunner moeten kiezen en aanduiden om hen te vertegenwoordigen, dewelke alsdan beraadslagende stem zal bezitten en voor de groep zal stemmen.

De volmacht welke alzo aan deze laasten zal gegeven worden of het proces-verbaal zijner kiezing zullen aan het proces-verbaal der algemene vergadering moeten gehecht blijven.

artikel eenentwintig.-

De algemene vergaderingen zijn slechts geldig samengesteld als alle medeëigenaars van het gebouw, tegenwoordig of vertegenwoordigd of behoorlijk opgeroepen zijn.

De beslissingen der algemene vergaderingen betreffende punten op de agenda vermeld, zijn bindend voor alle betrokken medeëigenaars, onverschillig of ze tegenwoordig, vertegenwoordigd of afwezig waren.

artikel tweeëntwintig.-

De algemene vergaderingen kiezen voor de duur die ze zelf aanduiden bij eenvoudige meerderheid van stemmen hun voorzitter en twee assesoren, zij zijn allen herkiesbaar.

Bij de eerste algemene vergadering komt het voorzitterschap toe aan de eigenaar van het grootste aantal aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Bij gelijkheid van rechten komt het voorzitterschap toe aan de oudste onder hen.

artikel drieëntwintig.-

De bureau's zijn samengesteld uit de voorzitter en zijn twee assesoren en bij ontstentenis dezer laatste twee uit de voorzitter bijgestaan door de twee op de vergadering aanwezige eigenaars, die het grootste aantal aandelen in de gemene delen bezitten.

De bureau's duiden een sekretaris aan. Deze mag buiten de vergadering genomen worden.

artikel vierentwintig.-

Er wordt een lijst der aanwezigen opgemaakt welke door alle eigenaars die aan de algemene vergaderingen deelnemen moet ondertekend worden; deze lijst zal door de leden van het bureau worden echt verklaard.

artikel vijfentwintig.-

De beraadslagingen gebeuren bij gewone meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, behoudens de gevallen waarin door onderhavig statuut of door het reglement van innerlijke orde een grotere meerderheid wordt vereist.

Wanneer eenparigheid van stemmen wordt vereist, moet daartoe niet verstaan worden de eenparigheid van de leden op de vergadering aanwezig maar wel van alle medeëigenaars van het gebouw.

De afwezigen zijn aan te zien als tegen het voorstel gekant, behoudens bij een tweede vergadering wanneer de eerste het getal niet bereikte. In dit laatste geval zullen de afwezigen beschouwd worden als akkoord gaande met het voorstel, op voorwaarde dat er in het tweede oproepingsbericht uitdrukkelijk vermeld werd dat een tweede vergadering betreft, daar de eerste het getal niet bereikte.

Voor beslissingen betreffende het genot der gemene zaken is de gewone meerderheid vereist; beslissingen betreffende de veranderingen of wijzigingen aan de ruwbouw of aan andere gemene delen, of die de harmonie van gevel of toegangen zouden betreffen eisen een meerderheid van drie/vierde der stemmen van het geheel der stemmen.

artikel zesentwintig.-

De eigenaars beschikken in de algemene vergadering over zoveel stemmen als zij aandelen bezitten in de gemene delen.

artikel zevenentwintig.-

Om geldig te kunnen beraadslagen moet elke vergadering samengesteld zijn uit ten minste de helft van het aantal leden met beraadslagende stem, welke samen ten minste de helft der stemmen moeten vertegenwoordigen.

Zo de vergadering ~~de~~ dubbele voorwaarde niet vervult, zal een nieuwe vergadering op zijn vroegst binnen de vijftien dagen bijeengeroepen worden met dezelfde agenda.

Deze vergadering zal geldig beraadslagen welke ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars zij, welke ook het aantal stemmen weze waarover zij beschikken, uitgezonderd in de gevallen waarvoor huidig reglement een bijzondere meerderheid voorziet.

artikel achtentwintig.-

De beheersrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergaderingen onderworpen. De beheerder zal deze rekeningen ten minste één maand op voorhand moeten mededelen aan de betrokken medeëigenaars. De voorzitter en zijn assessoren hebben mandaat die rekeningen aan de hand van de bewijskrachtige dokumenten na te zien. Zij zullen aan de vergadering verslag uitbrengen over hun bevindingen en hun voorstellen moeten formuleren. Om de drie maand moet de beheerder aan alle medeëigenaars afzonderlijke rekening laten geworden. De medeëigenaars zullen de missingen welke zij in de rekeningen, zo algemene als bijzondere zouden vaststellen aan de leden van de bureau's mededelen.

artikel negentwintig.-

De beraadslagingen der algemene vergaderingen worden vastgesteld door processen-verbaal ingeschreven in een daartoe bijzonder bestemd register en ondertekend door de voorzitter de assessoren, de sekretaris en de medeëigenaars die het vragen. Ieder medeëigenaar mag inzage vragen van het register der verslagschriften en er, zonder verplaatsing kopij van nemen op de plaats die door de algemene vergadering zal worden aangeduid voor de bewaring en in bijzijn van de beheerder

die met de bewaring van dat register, alsmede van alle beheers-archieven gelast is.

derde afdeling:

Verdeling der gemene lasten en ontvangsten:

A. Onderhoud en herstellingen:

artikel dertig.-

Ieder medeëigenaar van het gebouw zal bijdragen in de uitgaven voor onderhoud, bewaring en herstelling van de gemene delen en de daarop betrekking hebbende beheerskosten, voor een/achtste behoudens de uitzonderingen voorzien in deze zoals bijvoorbeeld de achtertuinten.

artikel eenendertig.-

Alle herstellingen en werken worden in drie kategoriën verdeeld: dringende herstellingen en werken, noodzakelijke doch niet dringende herstellingen en werken, herstellingen en werken die niet noodzakelijk zijn.

artikel tweeëndertig.-

Dringende herstellingen en werken: de beheerder mag, zonder voorafgaandelijke machtiging alle werken doen uitvoeren die een dringend karakter vertonen.

artikel drieëndertig.-

Noodzakelijke doch niet dringende herstellingen en werken: de beslissing noodzakelijke doch niet dringende werken uit te voeren wordt genomen door de leden van het bureau, de voorzitter en zijn twee assessoren, die aldus de beheerraad vormen. Deze zal uitmaken of een algemene vergadering moet gehouden worden om de uitvoering van zulke werken te bevelen.

artikel vierendertig.-

Herstellingen en werken die niet noodzakelijk zijn, maar een verbetering of verfraaiing teweegbrengen. Deze werken zullen kunnen bevolen worden door een meerderheid van drie/vierde van alle stemmen op voorwaarde dat degenen die voor stemmen het op zich nemen die werken integraal te bekostigen.

artikel vijfendertig.-

Voor alle herstellingen, onderhoudswerken of schoonmaak van de bijzondere gemene delen moeten de eigenaars doorgang verlenen door hun privé lokalen. Het geval van dringende reparaties uitgezonderd zal deze toegang evenwel slechts kunnen gevraagd worden van vijftien juli tot vijftien september.

Ingeval van afwezigheid voor meerdere dagen zullen de mede-eigenaars en/of huurders en bewoners aan de beheerder hun tijdelijk adres mededelen en een sleutel van de ingangsdeur van hun appartement onder verzegelde omslag beschikbaar stellen bij de beheerder of bij een door hen aan de beheerder bekend-gemaakte persoon die in de onmiddellijke omgeving verblijft, om ingeval van nood toegang tot het appartement te verlenen. De medeëigenaars zullen, zonder vergoeding, alle ongemakken moeten dragen die zouden voortspruiten uit de herstellingswerken aan de bijzondere gemene delen wanneer deze uit te voeren zijn ingevolge beslissing genomen volgens hiervoor aangehaalde

regeling.

B. Verhoging der lasten door toedoen van een medeëigenaar:
artikel zesendertig.-

Zo uit hoofde van het gebruik door de eigenaar van een appartement (of door zijn huurder) kosten zouden veroorzaakt worden die uiteraard hoger liggen dan diegene waartoe de eenvoudige bewoning aanleiding geeft, zullen die kosten uitsluitend ten laste vallen van gezegde eigenaar in de mate waarin zij de normale kosten te boven gaan. Hiermede worden bijzonder bedoeld namelijk: het veelvuldig gebruik van de lift, hetwelk aanleiding geeft tot een buitenmatig stroomverbruik en slijtage van materialen en tot een buitensporige of abnormaal vlugge bevuiling van de inkomhall, de trappen en de lift, wat uitgebreider en veelvuldiger schoonmaak zou noodzaken, dan deze veroorzaakt door een gewone bewoning. Het supplement dier kosten zal, zo mogelijk in der minne worden bepaald door de beheerraad in overleg met de betrokken eigenaar.

Indien er hieromtrent geen akkoord kan worden bereikt, zal er beroep gedaan worden op een deskundige die het supplement zal bepalen door vergelijking met eigendommen van zelfde opvatting en gebruik, en uitsluitend dienende tot residentiële bewoning. Zijn beslissing is bindend. De kosten veroorzaakt door de tussenkomst van de deskundige vallen ten laste van de eigenaar van het appartement die ze heeft uitgelokt. De ouders zullen er over moeten waken dat hun kinderen geen buitensporig gebruik van de lift maken en ze niet bij wijze van spel zouden gebruiken; de kosten spruitende uit zulk overdadig gebruik zullen voor rekening van de ouders gebracht worden in geval een verwittiging gegeven door de beheerraad er toe strekkende het misbruik te doen ophouden zonder gevolg is gebleven. Die kosten zullen door de beheerraad worden geschat.

C. Belastingen - Burgerlijke verantwoordelijkheid - Lasten:
artikel zevenendertig.-

Zolang de belastingen met betrekking op het eigendom niet rechtstreeks gevestigd worden op de afzonderlijke erven zullen de belastingen als gemene lasten worden beschouwd en verdeeld worden zoals hierboven gezegd, voor de uitgaven betrekking hebbend op de gemene delen.

artikel achtendertig.-

De verantwoordelijkheid verbonden aan de eigendom (artikel 1386 van het burgerlijk wetboek) en in het algemeen alle lasten van het eigendom worden over alle medeëigenaars van het gebouw verdeeld evenredig met hun aandeel in de uitgaven betrekkelijk de gemene delen, zoals hiervoren bepaald. Dit alles behoudens het verhaal dat de medeëigenaars zouden hebben tegen hen wiens verantwoordelijkheid zou vastgesteld zijn, hij weze een derde persoon of medeëigenaar.

artikel negenendertig.-

Ingeval de gemene lasten zouden verhogen door het feit en

in het louter voordeel van één medeëigenaar zal deze alleen die verhoging moeten dragen en betalen.

D. Ontvangsten:

artikel veertig.-

Ingeval er ontvangsten zouden gebeuren naar aanleiding der gemene delen worden zij door ieder eigenaar verkregen evenredig met zijn aandeel vastgesteld voor de uitgaven, zoals hiervoor vastgesteld, zonder nadeel aan wat bepaald werd in verband met eventuele vergoeding wegens afstand van gemeenschap van scheimuren.

Vierde Afdeling: verzekeringen - Heropbouw:

artikel eenenveertig.-

De verzekering van de privatieve delen en van de gemene delen zal, voor al de eigenaars bij dezelfde verzekeringsmaatschappij geschieden door de zorgen van de beheerder. Deze verzekering zal dekken: brand- en bliksemschade, ontploffingen veroorzaakt door gas, mazout en/of elektriciteit, waterschade, ongevallen, materiële schade aan het gebouw, verhaal der medebewoners, alsmede het verhaal van huurders en geburen. Onderling verhaal der medeëigenaars, verlies van genot, dit alles ten belope van de bedragen die door de reeds bestaande polis vastgesteld worden.

Als de oprichters van de ruwbouw het gebouw reeds verzekerd hebben zullen de bestaande polissen door de kopers overgenomen en voortgezet worden.

De beheerder zal inzake verzekering van het gebouw en van de gemene delen optreden namens de medeëigenaars.

De medeëigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen indien dit noodzakelijke ware, ten einde de verzekeringskontrakten af te sluiten en daartoe alle akten te tekenen, bij gebrek hieraan zal de beheerder van rechtswege en zonder in mora stelling in hun plaats geldig mogen tekenen.

artikel tweeënveertig.-

Elke eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

artikel drieënveertig.-

Indien een bijpremie verschuldigd is hoofdens het beroep door een eigenaar uitgeoefend of hoofdens het personeel bij hem in dienst of meer algemeen, hoofdens een oorzaak eigen aan een dereigenaars zal deze bijpremie alleen door deze laatste gedragen en betaald worden.

artikel vierenveertig.-

Ingeval van ramp zullen de schadevergoedingen in ontvangst genomen worden door de beheerder in tegenwoordigheid van die eigenaars welke daartoe door de algemene vergadering zullen aangeduid worden en dit op last gezegde vergoedingen bij een bank of andere instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarde door zelfde vergadering te bepalen.

Het spreekt nochtans vanzelf dat de rechten der grondpandelijke of bevoorrechte schuldeisers zullen moeten geëerbiedigd worden en deze bepaling zal hun in elk geval geen nadeel mogen berokkenen.

Hun tussenkomst zal dus noodzakelijkerwijze moeten ingeroepen worden.

artikel vijfenveertig.-

Het gebruik van de vergoedingen wordt als volgt geregeld:

a) indien de ramp slechts gedeeltelijk is, zal de beheerder de vergoeding aanwenden tot het herstel van de beschadigde delen.

Blijkt de vergoeding onvoldoende om het eigendom te herstellen dan zal het tekort door de beheerder bij de eigenaars moeten bijgeëind worden. Indien door de herbouwing of herstelling een of ander appartement meerwaarde zou verkrijgen, dan zullen de eigenaars van de andere privatieve delen naar evenredigheid van hun aandelen verhaal hebben tegen de eigenaars die de meerwaarde genieten.

Indien de vergoeding goeder is dan de uitgaven tot herstel, of verbouwing, zal het overschot aan de eigenaars toebehoren in verhouding met ieders deel in de gemene delen.

b) moest de ramp de bouw in zijn geheel vernietigen, dan zal de vergoeding voor de heropbouw gebruikt worden, tenzij de algemene vergadering der medeëigenaars er bij eenparigheid der stemmen anders over beslist.

Moest de vergoeding onvoldoende zijn om de kosten van de heropbouw te dekken, dan zal de opleg ten laste zijn van de eigenaars in verhouding hunner rechten van medeëigendom in de gemene delen en eisbaar zijn binnen de drie maanden van het tijdstip af waarbij die opleg door de algemene vergadering zou vastgesteld geweest zijn; bij gebrek aan betaling zal de wettige intrest van rechtswege en zonder in mora-stelling lopen, te rekenen van de dag die voor de betaling der bijdragen vastgesteld was, doch voor het geval de algemene vergadering de heropbouw zou beslist hebben zullen de medeëigenaars, welke geen deel aan de stemming zouden genomen hebben of degene welke zouden tegengestemd hebben verplicht zijn, op verzoek van de andere medeëigenaars hen hun rechten in het eigendom af te staan binnen de maand van de beslissing der vergadering, of indien alle medeëigenaars deze rechten niet wensten, over te nemen aan diegene der eigenaars welke zulks vragen, doch steeds mits afhouding van het aandeel der afstanddoeners in de vergoeding te hunnen bate. De prijs van de afstand zal, ingeval hierover geen akkoord bereikt wordt, vastgesteld worden door twee deskundigen door de voorzitter der Burgerlijke Rechtbanken van Antwerpen aan te stellen op eenvoudig bevel ten verzoeken van de meest gerede partij, met recht voor de deskundigen zich in geval van meningsverschil te doen bijstaan door een derde deskundige, dewelke langs de ene of de andere zijde zal beslissen; ingeval van onenigheid over de keuze van een deskundige zal hij op dezelfde wijze aangesteld worden.

De vastgestelde prijs zal betaald worden: een derde kontant en het saldo per derde ieder jaar met wettige intrest, te betalen terzelfdertijd als de kapitaals aandelen.

Als het eigendom niet herbouwd wordt zal de onverdeeldheid ophouden en zullen de gemene delen verdeeld of verkocht worden. De verzekeringsvergoeding, alsmede de verkoopprijs van de grond der uitgebrande of vernielde gebouwen zullen alsdan verdeeld worden tusschen de medeëigenaars in verhouding van hun recht van medeëigendom zoals hoger bepaald.

c) ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging anders dan door brand, zullen de hiervoren vastgestelde regels van toepassing zijn en zelfs voor het geval er geen enkele vergoeding wordt opgetrokken kan de algemene vergadering der appartementen bij een meerderheid van drie/vierde der stemmen de heropbouw van het eigendom beslissen.

artikel zesenvieftig.-

Voor het geval er door een der eigenaars aan zijn eigendom verfraaiingen werden toegebracht zullen deze op zijn kosten dienen verzekerd te worden: dit zal op de algemene polis kunnen geschieden op last er de bijpremie van te dragen en te betalen, en zonde dat de andere eigenaars zullen moeten tussenkomen in de af te dragen premie tot eventuele heropbouw.

artikel zevenenvieftig.-

De eigenaars die in strijd met het advies van de meerderheid der eigenaars zouden oordelen dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening een bijverzekering te nemen op voorwaarde er zelf de lasten en premies van te betalen.

In beide voorgaande gevallen zullen de betrokken eigenaars alleen recht hebben op de vergoedingen welke tengevolge van gezegde bijverzekeringen zouden toegekend worden en ze zullen er in alle vrijheid over mogen beschikken.

artikel achtenveertig.-

Ongevallen:

Er zal eveneens door toedoen van de beheerder een verzekering afgesloten worden door alle medeëigenaars tegen de ongevallen veroorzaakt door het gebruik van de eventuele lift, hetzij zij overkomen aan bewoners van het gebouw of buitenstaanders.

Verder zal er eveneens door toedoen van de beheerder een verzekering afgesloten worden door alle medeëigenaars van het gebouw tegen in het algemeen alle ongevallen veroorzaakt aan ieder eigenaar of bewoner van het gebouw, alsmede de ongevallen aan gelijke welke derden of aan hun goederen veroorzaakt, in of in de naaste omgeving van het gebouw (zo bijvoorbeeld de schade aan personen of voertuigen die zich voor het gebouw bevinden, veroorzaakt door het vallen van voorwerpen of het breken van glas of ander materiaal van het gebouw afkomstig). Bovenstaande opsomming is slechts aanwijzend en niet beperkend. De modaliteiten en de belangrijkheid ervan zullen door de algemene vergadering vastgesteld worden. De kosten zullen door alle medeëigenaars gedragen worden zoals gezegd in artikel 30

Ingeval van verkoop of overdracht, hetzij ten kosteloze of ten bezwarende titel, zullen alle bestaande polissen van verzekering door de nieuwe eigenaar dienen overgenomen te worden. Teneinde de bestendige goede werking van de lift te verzekeren zal een onderhoudskontraakt met de firma welke de installatie ervan uitgevoerd heeft afgesloten worden. De kosten dezer onderhoudspolissen zullen gedragen worden door de medeëigenaars zoals gezegd in artikel 30

Derde Hoofdstuk: reglement van innerlijke orde:
artikel negenenvieftig.-

Er wordt bovendien een reglement van innerlijke orde bedongen dat bindend zal zijn voor alle medeëigenaars en voor hun rechtverkrijgers. Dit reglement kan slechts door de algemene vergadering gewijzigd worden bij een meerderheid van drie/ vierde der stemmen, behoudens hetgeen onder afdeling negen wordt bedongen.

De wijzigingen aan dit reglement toegebracht zullen met hun datum in het boek der verslagschriften der algemene vergaderingen moeten ingelast worden en daarenboven in een boek betiteld "beheerdersboek" gehouden door de beheerder en waarin, in doorlopende tekst en zonder blanco's zullen overgeschreven worden het statuut van het eigendom, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen aan dat reglement of aan het statuut toegebracht, een dubbel van het "beheerdersboek" zal ter beschikking der eigenaars gesteld worden in de woning van de beheerder en medegedeeld worden aan alle belanghebbende medeëigenaars, huurders of rechthebbenden.

Ingeval van vervreemding van een deel van het eigendom zal de medeëigenaar die zijn goed vervreemdt, de aandacht van de nieuwe eigenaar moeten vestigen op het bestaan van dat boek en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

Door het louter feit eigenaar, huurder of rechthebbende op een deel van het eigendom te zijn, wordt de nieuwe belanghebbend gesubrogeerd in alle rechten en in alle verplichtingen die voortvloeien uit de voorschriften in dat beheerdersboek vervat. Hij zal zowel als zijn rechthebbenden gehouden zijn zich naar die bepalingen te schikken.

eerste afdeling - Onderhoud:
artikel vijftig.-

De beschikking zowel aan voor-zij als aan achtergevels zal geschieden op de tijdstippen en volgens het plan door de algemene vergadering bepaald, onder het toezicht van de beheerder.

tweede afdeling - Uitzicht:
artikel eenenvijftig.-

De eigenaars of bewoners zullen aan hun vensters noch reclamebord, noch enige aanplakbrief noch voorraadkastjes, linnen of andere voorwerpen aanbrengen. Wel is het toegelaten op de toegangsdeur van de appartementen der verdiepingen of er naast alsmede aan de inkom op het gelijkvloers en op de daar opgerichte briefbussen een plaatje aan te brengen volgens het model door de algemene vergadering aanvaard, waarop naam en

beroep van de titularis, alsmede de verdieping waarop hij woont staan aangeduid.

Derde afdeling - Innerlijke orde:

artikel tweeënvijftig.-

De medeëigenaars zullen slechts in de kelders hout mogen zagen klieven of klein maken. Brandstof en steenkolen zullen slechts mogen binnengebracht worden in de voormiddag voor tien uur.

artikel drieënvijftig.-

De gemene gebruiksdel en wel' namelijk de inkom, de trappen, de gangen, overlopen enzovoorts moeten steeds vrije doorgang verlenen, zodat het niet toegelaten is aan de muren wat ook op te hangen of er gelijk welk voorwerp of meubel te plaatsen. Dit verbod 'slaat vooral en in het bijzonder op rijwielen, kinderwagens en speelgoed.

Vloerkleden, stof- en opneemdoeken en dergelijke zullen nooit door welke vensters ook mogen uitgeklopt worden. Voor de schoonmaak zullen zij aan een reinigingsinrichting worden toe- vertrouwd of met een stofzuiger behandeld.

artikel vierenvijftig.-

In de gangen of op de overlopen zullen nooit huishoudelijke werken mogen uitgevoerd worden zoals tapijtborsteling, bedden- verzorging, klederverzorging, oppoetsen van meubelen, blinken van schoenen enzovoort.

artikel vijfenvijftig.-

Het is verboden zich in de gebeurlijke vuilniskokers van vloei- stoffen of zware en breekbare voorwerpen te ontdoen, zoals onder meer van flessen, elektrische lampen, kartonnen dozen en in het algemeen al wat beschadigen, besmetten, breken of de pijp verstopp en kan.

artikel zesenvijftig.-

Het is ten strengste verboden voor de aansluiting op het gasnet gummidarmen of andere darmen te gebruiken. Alle aansluitingen zullen met vaste metalen buizen moeten verricht worden.

artikel zevenenvijftig.-

Slechts ten titel van gedogen zullen als dieren in de apparte- menten enkel honden, katten en vogels (van kleine aard en soort) mogen gehouden worden.

Nochtans indien één dezer dieren door gerucht, reuk of anders- zins stoornis zouden veroorzaken, zal de algemene vergadering de eigenaars, bij eenvoudige meerderheid van stemmen de verwij- dering van dit dier kunnen bevelen. Indien de eigenaar van dit dier zich aan die beslissing niet zou onderwerpen, zal de algemene vergadering hem de betaling van vijftig frank daags kunnen opleggen te rekenen van de dag waarop hem deze beslissing zal betekend zijn, en het bedrag van die sommen zal in het reservefonds gestort worden, dit alles zonder afbreuk te doen aan de beslissing van de vergadering, strekkende tot de verwijdering van ambtswege door de vereniging der dierenbescherming en onverminderd de schadevergoeding die voor de rechtbank zou kunnen gevorderd worden.

Vierde afdeling - Zedelijkheid - Stilte
artikel achtenvijftig.-

De medeëigenaars, huurders, het huispersoneel en andere bewoners zullen het eigendom betrekken en bewonen als goede huisvaders zoals men het in rechtstermen pleegt te zeggen.

Zij zullen er over waken dat de rust in het gebouw nimmer door hun toedoen of dat van hun dienstpersoneel of van hun huurders of bezoekers zou gestoord worden. Alle overdreven geluid zal door de bewoners vermeden worden. Muziekinstrumenten zullen mogen bespeeld worden en radio en televisie zullen mogen gebruikt worden volgens de mogelijk desbetreffende in voege zijnde politiereglementen doch enkel tussen acht en drieëntwintig uur. Piano's en radio en televisietoestellen zullen op dubbele viltten kleden geplaatst worden en mogen de medebewoners niet storen.

Indien elektrische toestellen gebruikt worden die radiofonische storingen zouden verwekken zullen deze toestellen van antiparasitaire apparaten moeten voorzien worden. Geen enkele motor, ter uitzondering van degene welke de lift bedient zal in het eigendom mogen geplaatst worden; zullen evenwel mogen gebruikt worden alle stofzuigers, boenmachines en kooktoestellen, alsook alle motoren welke huishoudelijke toestellen bedienen, onder voorbehoud van hetgeen hoger desbetreffende bepaald.

artikel negenenvijftig.-

De huurcelen zullen de huurders de verbintenis opleggen het eigendom als goede huisvaders te bewonen, en zich te onderwerpen aan alle beschikkingen van onderhavig reglement waarvan ze zullen erkennen kennis genomen te hebben. Ingeval van beoorlooflijk vastgestelde grote overtreding zal het huurkontraat mogen verbroken worden op aanvraag van de beheerder of van gelijk welke andere vertegenwoordiger der medeëigenaars. De eigenaars mogen hun kelders, onder elkaar verwisselen of ze tussen hen verkopen, mits notariële akte zoals elke overdracht van onroerende goederen onderworpen aan overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor.

artikel zestig.-

De medeëigenaars en al hun rechthebbenden zullen alle verplichtingen moeten naleven inzake stadslasten, politie- en wegenisreglementen.

vijfde afdeling - Bestemming der lokalen:

artikel eenenzestig.-

De appartementen der verdiepingen zijn voor bewoning bestemd. Het is niet toegelaten er enige handelszaak met open deur te drijven, noch zaken die van aard zijn hinder of nadeel te berokkenen aan andere appartementen. In de gelijkvloersen mag handel gedreven worden of een vrij beroep (apotheek uitgezonderd) uitgeoefend worden, mits het bekomen van de toelatingen der bevoegde overheden en de Federale Immobiliën vennootschap van het Bouwbedrijf.

artikel tweeënzestig.- Buiten de gevallen waarin door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen toelating gegeven werd is het verboden enige publiciteit op het eigendom te hechten, geen meldingen zullen aan de vensters op de deuren of muren mogen geplaatst worden, ook niet in de inkom, op de trappen,

of in de doorgangen of overlopen, dit alles zonder nadeel aan wat gezegd onder artikel 51.

artikel drieënzestig.-

Gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke grondstoffen of andere zaken zullen in het eigendom niet mogen opgestapeld of bewaard worden.

De bewoners zullen er eveneens voor zorgen dat in de kelders of anderszins geen zaken of eetmiddelen in staat van ontbinding of verrotting zullen aanwezig zijn.

zesde afdeling - Beheer:

artikel viereenzestig.-

De beheerraad van het eigendom is samengesteld uit de voorzitter en twee assessoren door de algemene vergadering gekozen tussen de medeëigenaars. De beheerder zal aan de vergaderingen van de beheerraad deelnemen met raadgevende stem. De beheerraad houdt toezicht over het beheer van de beheerder, ziet de rekeningen na, brengt verslag uit bij de algemene vergadering, beveelt de uitvoering der noodzakelijke doch niet dringende werken en kan de beheerder opdracht geven het dienstpersoneel op te zeggen.

Hij treft alle nuttige maatregelen voor de veilige en regelmatige werking der gemene apparaten; de beheerraad waakt er over dat het beheer op zuinige wijze zou geschieden. De beheerraad zal geldig beraadslagen als twee zijner leden aanwezig zijn: de beslissingen worden genomen bij eenvoudige meerderheid van stemmen; bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter doorslaggevend. Er zal verslagschrift opgemaakt worden van de getroffen beslissingen, dit verslagschrift zal door de aanwezige leden ondertekend worden.

artikel vijfenzestig.-

De beheerder wordt door de algemene vergadering van het gebouw gekozen; hij mag onder de eigenaars gekozen worden of een buitenstaander zijn. In het eerste geval en zo hij niet bezoldigd wordt mag hij zich voor het houden der boeken en het schriftwerk een sekretaris toevoegen wiens bezoldiging door de algemene vergadering zal worden bepaald.

artikel zesenzestig.-

De beheerder waakt over de goede staat van onderhoud van het gebouw, voornamelijk der gemene delen en over de goede werking van alle gemene apparaten. Hij houdt toezicht over het dienstpersoneel dat hij in dienst neemt en opzegt: hij geeft alle nodige bevelen, doet op eigen gezag de dringende herstellingen uitvoeren; op bevel van de beheerraad doet hij de herstellingen uitvoeren die onmisbaar doch niet dringend zijn, evenals deze die de algemene vergadering beveelt. Hij is gelast het bedrag der gemene uitgaven en inkomsten tussen de medeëigenaars te verdelen, de fondsen te centraliseren en ze te storten aan wien het behoort.

artikel zevenenzestig.-

De beheerder instrueert de betwistingen aangaande de gemene delen ten overstaan van derden of de openbare besturen. Hij brengt verslag uit bij de beheerraad en bij de algemene vergadering

die over de te treffen maatregelen zullen beslissen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen. In spoedeisende gevallen zal hij alle bezwarende maatregelen treffen.

artikel achtenzestig.-

Jaarlijks leg de beheerder zijn algemene rekeningen voor aan de algemene vergadering der medeëigenaars en onderwerpt ze aan hun goedkeuring; hij wordt desgevallend ontlast, driemaandelijks bezorgt hij aan de medeëigenaars hun afzonderlijke rekeningen. Er zal in handen van de beheerder door elke eigenaar een bedrag gestort worden van vijfhonderd frank, als provisie wat de beheerder moet toelaten het hoofd te bieden aan de algemene uitgaven; het bedrag der provisie kan door de algemene vergadering gewijzigd worden. De algemene vergadering kan ook beslissen een reservefonds aan te leggen bestemd om het hoofd te kunnen bieden aan grove herstellingen en het vervangen van apparaten.

De beheerraad heeft het recht de provisies te eisen die door de algemene vergadering werden bepaald; bij gebrek aan betaling zal de beheerder de in gebreke gebleven eigenaar dagvaarden mits eensluidend advies van de raad van beheer.

artikel negenzestig.-

Bij gebrek aan betaling of aanzuivering binnen de drie dagen na een gezonden herinnering zal de beheerder in verstandhouding met de beheerraad de toevoer van elektriciteit, gas en water, het betrokken appartement bedienende mogen afsnijden, deze bepaling is wezenlijk en ten strengste op te vatten. De mede-eigenaar die in gebreke blijft en zich op welke danige wijze ook tegen de uitvoering van voormelde strafmaatregel zou verzetten zal van rechtswege en zonder in mora stelling beboet worden met honderd frank per inbreuk, welke boete in het reservefonds zal gestort worden; de ingebreke blijvende eigenaar zal vervolgd worden door de beheerder in naam van al de medeëigenaars. Deze bezit daartoe door het enkel feit van zijn aanstelling en voor de duur van zijn bevoegdheid een contractuele volmacht dewelke onherroepelijk is. Alkens gerechtelijke vervolgingen in te spannen zal zij zich daartoe met de beheerraad verstaan en diens akkoord bekomen alhoewel hij van deze verstandhouding of van dit akkoord geen rekening zal moeten geven of voorbrengen ten opzichte van derden of van de rechtbanken.

De verschuldigde sommen zullen intrest opbrengen ten voordele van de gemeenschap tegen de rentevoet van zes procent tot op de dag der werkelijke betaling. Zolang de betrokken eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere eigenaars, in dien nodig, zulke sommen moeten storten die noodzakelijk zouden zijn om de goede gang van de diensten in stand te houden welke berekend zullen worden volgens hun aandelen in de gemene lasten zoals hiervoren vastgesteld onder artikel dertig.

Indien het appartement van de ingebreke blijvende eigenaar verhuurd is, is de beheerder gemachtigd de huurprijzen te ontvangen tot beloop van de verschuldigde sommen. De beheerder

heeft daartoe volle macht en recht, hij wordt daartoe afgevaardigd en hij zal geldige kwijting van de ontvangen huurprijzen afleveren, de huurder zal zich hiertegen niet kunnen verzetten en hij zal tegenover zijn verhuurder bevrijd zijn van de sommen waarover de beheerder hem kwijting heeft gegeven.

artikel zeventig.-

Ingeval van overlijden van een eigenaar zullen alle deze verplichtingen en rechten overgaan op zijn erfgenamen en of opvolgers met solidariteit en ondeelbaarheid tussen hen. Ingeval van overgang van een appartement door erfenis vrijwillig of gedwongen verkoop of welkdanige vervreemding blijft de provisiesom voor de gemene uitgaven gestort aan het gelijkvloers of het appartement gehecht als onafscheidelijke bijhorigheden en op dewelke de bijdrage voor de uitgave nooit zal mogen aangerekend worden.

Deze uitgaven zullen getekend worden en afgesloten door de zorgen van de beheerder op de dag van de ingetreding door de koper of verwerver en zullen bij voorrecht ingevorderd worden op de koopprijs ingeval van ingebreke blijven van de verkoper of overdrager.

Zevende afdeling - Gemene lasten:

artikel eenenzeventig.-

Evenals de onderhouds- en herstellingskosten der gemene delen waarvan sprake in het statuut van het gebouw, worden de lasten gesproken uit de gemene behoeften door alle medeëigenaars gedragen in de verhoudingen in artikel dertig vastgesteld. Alzo de uitgaven voor water, gas, elektriciteit en onderhoud der bijzondere gemene delen, het loon van de beheerder, de wettelijke bijdragen voor de Rijksmaatschappelijke zekerheid de aankoopkosten, onderhoudskosten en vervangingskosten van het gemeenschappelijk materiaal, zoals vuilbakken, gereedschap en /produkten nodig voor het onderhouden van het gebouw, bureelbenodigdheden, briefwisseling enzovoorts.

artikel tweeenzeventig.-

Het individueel verbruik van gas en elektriciteit en alle kosten die met deze diensten verband houden worden gedragen en betaald worden door iedere eigenaar.

artikel drieenzeventig.-

De proportionele verdeling der lasten in onderhavige afdeling bedongen mag slechts gewijzigd worden bij eensgezind akkoord van alle betrokken medeëigenaars.

artikel drieenzeventig/bis.-

Er wordt bepaald dat elke zaterdag ieder om de beurt moet schoonmaken

- de eigenaars der appartementen A3 en B3 het bordis der derde verdieping en de trap vanaf de derde verdieping tot het bordis van de tweede verdieping
- de eigenaars der appartementen A2 en B2 het bordis der tweede verdieping en de trap vanaf de tweede verdieping tot het bordis van de eerste verdieping
- de eigenaars der appartementen A1 en B1 het bordis der

eerste verdieping en de trap vanaf de eerste verdieping tot het gelijkvloers.

De eigenaars van de appartementen GVL en GVR de inkomhall. De liftkooi zal om de week door een eigenaar schoongemaakt worden zodat ieder om de acht weken hiervoor zijn beurt krijgt, hetzelfde geldt voor de straatstoep en toegang tot het gebouw.

Zolang de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid " Algemene Bouwonderneming Jos Dillen " eigenaars is van een privaat deel van het gebouw zal zijn taak overgenomen worden door de andere medeëigenaars, ieder om de beurt.

achtste afdeling - Algemene schikkingen.

artikel vierenzeventig.-

Ingeval van onenigheid tussen een of meer medeëigenaars en de beheerder, alsmede betreffende de interpretatie van het algemeen reglement van medeëigendom zal de betwisting voorgelegd worden aan de algemene vergadering die zetelen zal in verzoening.

Komt een akkoord tot stand, zo zal er verslagschrift van worden opgesteld. Blijft de onenigheid bestaan, zal het geschil aan de bevoegde rechtbank worden onderworpen. Vervolgingen tot betaling zullen door de vrederechter ingespannen worden.

artikel vijfenzeventig.-

Het algemeen reglement van medeëigendom zal overgeschreven worden op het bevoegde hypotheekkantoor samen met de basisakte waaraan het zal gehecht worden: het is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars alsook voor al diegenen die in de toekomst gelijk welk deel van het eigendom zullen bezitten van welke aard dit recht ook weze.

Een uitgifte ervan zal uitgereikt worden aan alle belanghebbenden die het vragen, mits betaling der kosten. Dit reglement zal ofwel in zijn geheel in elke overdrachtakte van eigendom of verklarende akte van eigendomsrecht of van vruchtgebruik moeten overgeschreven worden ofwel zullen die akten de bepalingen moeten bevatten dat betrokken partijen volledig kennis hebben van dit reglement van medeëigendom en dat ze, door het enkel feit van bewonend eigenaar te zijn of titeldrager van enig recht op het eigendom of een deel ervan, gesteld zijn in al de rechten en verplichtingen die er uit het reglement en uit de regelmatig door de algemene vergadering getroffen beslissingen voortspuiten of in de toekomst kunnen voortspuiten.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een deel van het eigendom zullen de partijen woonstkeuze tot rechtsbevoegdheid moeten doen in de agglomeratie waar het goed gelegen is bij gebreke aan woonstkeuze zal deze aangezien worden als van rechtswege gedaan in het eigendom zelf.

artikel zesenzeventig.-

Er wordt alhier uitdrukkelijk bepaald dat de ~~garden~~ onderhoud van de gebeurlijke voorhofjes door alle medeëigenaars

dient gedragen en betaald ieder voor een/achtste deel.
Zolang de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid
" Algemene Bouwonderneming Jos Dillen " eigenares is van
een privaatief deel van het gebouw zal haar aandeel hierin
omgeslagen worden over de overige medeëigenaars.
artikel zevenenzeventig.-

Ingeval een bedelaar of leuder zich bij een bewoner van het
een appartement aanbiedt zal deze laatste, voornoemde persoon
uitgeleide doen naar de algemene uitgang, ern zich ervan
vergewissen dat bedoelde persoon het gebouw verlaat.