STUDIE

VAN

M^TER ALBERT VAN WINCKEL

NOTARIS

~~Mechelsesteenweg 198/A~~ - ANTWERPEN

NIEUW ADRES
Mozartstraat, 20
Zelfde tel. 38.22.08

Zelfde tel. 38.22.08
Mozartstraat, 20
NIEUW ADRES

I.

Basisakte. - Bleekhofstraat - Blok 2.

Het jaar I964,de 2I oktober.
Vôôr Ons,Albert Van Winckel,notaris,te Antwerpen.
Is verschenen:
De P.V.B.A."Entreprises Amelinckx",gevestigd te Antwerpen, Dambrug estraat,306,vertegenwoordigd door één zaakvoerder de heer Theodore Missoul,boekhouder,wonende te Deurne,Thibautstraat,I22,handelend ingevolge de machten hem verleend door de buitengewone algemene vergadering,zoals blijkt uit een akte verleden vôôr ondergetekende notaris Van Winckel, op I8 januari I963,bekend gemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van dertig januari daarna,onder nr 2203. Welke vennootschap,vertegenwoordigd als gezegd,en voorafgaandelijk het onroerend statuut,voorwerp van deze basisakte voor een appartements-gebouw te Borgerhout,Bleekhofstraat, heeft uiteengezet wat volgt:

Voorafgaande uiteenzittingen.

I° De vennootschap-komparante is thans eigenares van de volgende goederen:
a) een perceel bouwgrond te Borgerhout,Bleekhofstraat,zoals afgebeeld op het hier aangehecht liggingsplan,groot ongeveer 5.697 M2.,ten kadaster bekend sectie A deel van nr 349/A/I6;
b) de op deze grond in oprichting zijnde gebouwen.

Oorsprong van eigendom.

Deze goederen horen toe aan de vennootschap "Entreprises Amelinckx":- de thans reeds bestaande constructies,om ze op eigen kosten te hebben doen oprichting;- de grond om deze onder grotere oppervlakte gekocht te hebben van de naamloze vennootschap "Extensa" te Antwerpen,volgens akte verleden voor notaris Cols te Antwerpen,op 29 januari I960,overgeschreven ten tweede kantore van hypotheken te Antwerpen, op ll februari nadien,deel 3443 nr 4.
De vennootschap "Extensa" had zelfde grond met andere gekocht van de N.V."Société anonyme des Bougies de la Cour et de Roubaix-Oedenkoven",te Borgerhout,volgens akte verleden voor genoemde notaris Cols,op I8 oktober I955,overgeschreven ter gemeld hypotheekkantoor,op 2 november nadien, deel 2827 nr 8.
2° De vennootschap "Entreprises Amelinckx" is beginnen met het oprichten van een appartementsgebouw op de hiervoor aangeduide grond.
Dit appartements-gebouw zal bestaan uit keldering,gelijkvloers en twaalf verdiepingen,en die hoofdzakelijk en onder voorbehoud van eventuele wijzigingen,zullen samengesteld zijn,als volgt:
Keldering:- meerdere provisiekelders,alsook met verflijnen afgebakende auto-staanplaatsen;
Gelijkvloers:- alf kleine appartementen;
Bel étage en tien volgende verdiepingen:- op elk van deze verdiepingen: acht appartementen;
Dakverdieping:- eveneens acht appartementen.

Vermelde appartementen en andere privatieve lokalen,die het gebouw zullen samenstellen,zijn bestemd om na hun verdeling in afzonderlijke goederen,of eigendommen,als dusdanig in hun geheel of gedeeltelijk verkocht te worden.
Deze verkopen kunnen tot stand komen,hetzij van nu af op plan,hetzij tijdens of na het oprichten en de afwerking der gebouwen.
3°Met het oog op de horizontale verdeling der gebouwen heeft de Vennootschap-komparante,besloten gans het eigendom te onderwerpen aan het daarvoor bijzonder voorziene reglem van de mede-eigendom.

BASISAKTE:-

Na deze uiteenzetting heeft de vennootschap-komparante ons aanzocht haar authentieke akte te verlenen van haar besluit vermelde goederen,die het gebouw voorwerp van deze akte samen stellen,te onderwerpen aan het regiem van de mede-eigendom overeenkomstig de wet van acht juli negen tienhonderd vier en twintig,en waarvan de tekst het artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.
Diensvolgens verklaart zij als volgt te handelen en over te gaan tot volgende bewerkingen.
a)de beschrijving der goederen met de aanduiding der privatieve en gemeenschappelijke delen;
b)de juridische verdeling van het eigendom in verschillen de afzonderlijke goederen;
d)de vaststelling van het aantal kwotiteiten of aandelen van ieder der privatiege delen in de grond en de andere gemene delen van gans het gigendom;
d)het algemeen lastkohier van toepassing op de constructie;
e)het algemeen reglement van mede eigendom;
f)verschillende bijzondere bepalingen.

HOOFDSTUK I.

BESCHRIJVING VAN DE GEBOUWEN MET AANDUIDING DER PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN/

A.GEMENE DELEN:-de totale oppervlakte van de grond.
ONDERAARDS:-De stookkelder,beerputten,doorgangen,trappen vuilnisschuiven,en kokers,helling naar de autostaanplaatsen met toegang verluchtiggskokers,vergaarbak voor brandstof te plaatsen buiten het gebouw.
GELIJKVLOERS:-de algemene ingangen,conderge-woning,trap kasten,liften en liftkokers.
VERDIEPINGEN/-trappen,liften en liftkokers,doorgangen en verders wat betreft gans het gebouw/autostaanplaatsen inbegrepen/alle lokalen elementen en delen bestemd voor algemeen nut of gebruik alsook al wat bepaald en aanzien wordt als gemeenschappelijk door de wet en het aan deze akte te hechten algemeen reglement van mede-eigendom.

B.PRIVATIEVE DELEN:-

1.KELDERING:-

a)honderd en één provisiekelders,genummerd van één tot en met honderd en één,zonder aandelen in de gemeenschappelijke delen.
Het aantal van deze kelder kan door "Entrepot Entreprises Amelinckx",volgens de noodwendigheden gewijzigd worden.
Deze keldersz zijn bestemd om verbonden te worden met de

appartementen.-De vervreemding van deze kelders zullen al leen toegelaten zijn tussen mede-eigenaars van het gebouw.
b)Een en veertig auto-staanplaatsen,en genummerd van één tot en met één en veertig.
2.GELIJKVLOERS:-
a)elf appartementen,aangeduid als:-appartement A; appartement B; appartement C; appartement D; appartement E; appar tement f; appartement G; appartement H; appartement I appar tement J en appartement K.
Deze appartementen zijn samengesteld als volgt:
De appartementen:A.B.C.G.J. en K:-hall,living,keuken,één slaapkamer en badkamer;
De appartementen:D.H. en I;-hall,living,met kookhoek,één slaapkamer en badkamer;
De appartementen:E en F;hall,livingkeuken,badkamer,W.C. en twee slaapkamers;
b)Drie en twintig autostaanplaatsen:aangeduid als "dagparkings",en genummerd van twee en veertig tot en met vier en zestig.
3.DE VERDIEPINGEN VAN BEL-ETAGE TOT EN MET TIENDE VERDIEPING:-
Boven het gelijkvloers bevindt zich een verdieping door de vennootschap-komparante genoemd "Bel-étage";de tien hier boven gelegen verdiepingen worden dan aangeduid opeenvolgend als eerste,tweede,derde,vierde,vijfde,zesde,zevende achtste,negende en tiende verdieping.
Op deze "belgétage",en de op elk van de tien hogere verdiepingen zijn acht appartementen voorzien,telkens aangeduid als appartement A, appartement B; appartement C; appartement D; appartement E; appartement F; appartement G en appartement H.
Wat betreft de inwendige verdeling van deze appartementen zijn er twee varianten voorzien zoals afgebeeld op de twee aan deze akte gehecht verdiepingsplannen.
Het gewoon verdiepingsplan is voorzien om integraal uitgevoerd te worden op de tweede; derde; vierde en vijfde verdieping.
Het speciaal verdiepingsplan is voorzien om integraal uit gevoerd te worden op de "Belgétage" (of schoon-verdieping) de eerste; de negende en de tiende verdieping.
Op de zesde, de zevende en de achtste verdieping zal het links,gedeelte dus de appartementen A. B. C. en D integraal uitgevoerd worden volgens het gewoon verdiepingsplan en het rechts gedeelte dus de appartementen E. F. G. en H. zal uitgevoerd worden volgens het speciaal verdiepingsplan.
Aldus zullen deze appartementen samengesteld zijn als volgt:
en voor wat betreft;
-"Bel-étage" eerste - negende - en tiende verdieping:
De appartementen A. D. E. en H.:-haal,living met terras, keuken,badkamer,W.C.,en drie slaapkemers;
De appartementen B. C. F. en G.:-haal,living met terras, keuken,badkamer,W.C.,en twee slaapkamers;
-Tweede-Derde-vierde en vijfde verdieping:-
De appartementen A en H:-hall,living met terras,keuken, badkamer,W.C.,en drie slaapkamers/

De appartementen B. C. D. E. F. en G.:-hall,living met terras,keuken,badkamer,W.C.,en twee slaapkamers;
-Zesde- zevende en achtste verdieping:
De appartementen A. E. en H.:-hall,living met terras,keuken,badkamer,W.C.,en drie slaapkamers.
De appartementen B. C. D. F. en G.:-hall,living met terras keuken,badkamer,W.C.,en twee slaapkamers.
4.De hoogste verdieping genoemd "Dakverdieping";
Deze verdieping heeft een kleiner oppervlakte dan de lagere.
Zij omvat ook acht appartementen aangeduid als:appartement A; appartement B; appartement C; appartement D; appartement E; appartement F; appartement G en appartement H.
Zij zijn samengesteld als volgt:
De appartementen:-A. C. D. EN F. en H.:-hall,living met terras,~~bakdmae~~ badkamer,en twee slaapkamers.
De appartementen B en G:-hall,living met terras,badkamer, en één slaapkamer.

HOOFDSTUK II:-

JURIDISCHE VERDELING VAN HET EIGENDOM:-

1.-De hierboven vermelde goederen bestaan enerzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zullen zijn van een eigenaar en anderzijds uit gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zullen toebehoren aan al de mede-eigenaars.
Deze privatieve en gemeenschappelijke delen zijn hierboven onder hoofdstuk I,kortbondig aangehaald en zijn nader bepaald en aangeduid in het aan deze akte gehecht Algemeen Reglement van Mede-eigendom.
De privatieve delen worden onderverdeeld in de appartementen van het gelijkvloers en der verdiepingen,autostaanplaatsen en kelders,zoals deze voorkomen om de hier aangehechte plans en waarvan een korte beschrijving werd gedaan in Hoofdstuk I.
De gemene delen worden verdeeld in TIEN DUIZEND/TIEN DUIZENDSTEN en die voor de hierna onder Hoofdstuk III vastgestelde kwotiteiten of aandelen verbonden worden aan de privatieve lokalen.
Aan de kelders onderaards worden geen afzonderlijke kwotiteiten in de gemene delen verbonden. Zij zijn bestemd om deel uit te maken van de privatieve lokalen van het gelijkvloers en van de verdiepingen en zij hebben geen afzonderlijk juridisch bestaan.
De provisiekelders zullen nochtans een tijdelijk juridisch bestaan hebben zoals verder wordt vastgesteld.
Tengevolge van deze verdeling bekomt ieder der verschillen de privatieve lokalen,erbij begrepen de aan ieder van hen verbonden aandelen in de gemene delen een afzonderlijk juridisch bestaan;
Daaruit volgt dat vanaf heden over ieder van deze privatieve lokalen,afzonderlijk kan beschikt worden hetzij ten bezwarende hetzij ten kostelozen titel,en dat ook ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten
2.-Ieder der privatieve lokalen,met of zonder één of meer kelders,bestaat,uit:-

a)privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar dezer privatieve delen;
b)een bepaald aantal aandelen in de gemene delen van gans het eigendom,deze der autostaanplaatsen inbe~repen,en welke gemene delen in mede-eigendom en gedwmngen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van het gebouw.

3.-Zoals reeds vermeld zullen deze provisiekelders vanaf heden ook een afzonderlijk juridisch bestaan hebben doch zulks en alleen zolang zij eigendom zullen zijn van de ven nootschap "Entreprises Amelinckx",die zich het recht ontzegt deze kelders te verkopen,te vervreemden of te verhuren aan andere personen dan diegene die reeds eigenaar zijn van privatieve delen in het eigendom.

De verkoop van deze reserve- en provisiekelders aan eigenaars van andere privatieve lokalen,zal in ieder geval moeten geschieden binnen de twintig jaar te rekenen van heden of tot na verkoop van het laatste privatief eigendom door "Entreprises Amelinckx",

Bij het verstrijken van deze termijn zullen de niet verkochte kelders uit volle recht ingelijfd worden bij de gemene delen van het eigendom zulks zonder enige vergoeding voor "Entreprises Amelinckx",alsdan zal de Algemene Vergadering der mede-eigenaars bij gewone meerderheid van stemmen,beslissen over de bestemming die ten dienste van de onverdeeldheid aan deze kelders zal gegeven worden.

Zolang "Entreprises Amelinckx",eigenares is van één of meerdere van deze kelders zal zij uit dien hoofde geen enkel aandeel dragen of te betalen hebben in de gemene uitbatings kosten van het eigendom.
Iedere provisiekelder die door "Entreprises Amelinckx", zal verkocht werde geweest zijn aan eigenaars van andere privatieve lokalen zal vanaf de datum der verkoping afhankelijk zijn en blijven van deze privatieve lokalen,en zal dus ook vanaf zelfde datum geen afzonderlijk juridisch bestaan meer hebben.

De verkoop-ruiling of andere vervreemding van deze provisiekelders zal vervolgens enkel toegelaten zijn tussen mede-eigenaars van andere privatieve lokalen.
De akten van verkoop zullen de nummers vermelde van de verkochte kelders.

autostaanplaatsen De autostaanplaatsen zullen mogen verkocht worden aan personen ook rechtspersonen,niet mede-eigenaars van het gebouw.

4.a)De onderverdeling van het gelijkvloers,van de verdiepingen en van de autostaanplaatsen is in beginsel zoals aangeduid op de hier aangehechte plannen.Nochtans kan "Entreprises Amelinckx",zolang zij eigenares is,deze onderverdeling wijzigen.
Zo kunnen onder meer aan een appartement één of meerdere plaatsen van het aanpalend appartement bijgevoegd worden. Wordt van dit vermogen gebruik gemaakt dan zullen de aan de alzo gewijzigde appartementen verbonden aandelen in de gemene delen,vastgesteld worden in de akte van verkoop van deze gewijzigde appartementen,met dien verstande dat het totaal aantal der kwotiteiten verbonden aan gans het verdiep,ongewijzigd moet blijven.
b)werken-Wijziging plannen en/of constructie.

Verder behoudt "Entreprises Amelinckx",het recht de gebouwen zoals beschreven in deze basisakte te wijzigen indien van de betrokken Overheden toelating zou bekomen worden,hetzij om meer verdiepingen te bouwen dan bepaald op de hierbijgevoegde plannen,hetzij om de hoogste verdieping of eventueel een gedeelte van het gebouw op een andere verdieping te wijzigen.
Deze twee gevallen zijn enkel gegeven ten titel van voorbeeld en de opsomming is dus niet beperkend.
In geval wijzigingen zoals hiervoor bepaald moeten verwezenlijkt worden,dan wordt er van nu af aan bedongen dat:
1)de kwotiteiten in de gemene delen verbonden aan elk privatief eigendom,en zoals bepaald in de basisakte,zullen gewijzigd worden met als mogelijk gevolg,verandering in de tussenkomst van elk privatief eigendom in de gemeenschappelijke lasten.
2)Het totaal der kwotiteiten van alle gemeenschappelijke delen behouden zal blijven op tien duizend/tienduizendsten alleen zal ingeval van noodzakelijkheid het aantal kwotiteiten verbonden aan de privatieve eigendommen verminderd worden.
Het aantal kwotiteiten van het of de bij te bouwen gedeelten of gedeelte zal berekend worden in evenredigheid tot de meer oppervlakte.Het totaal der aldus bekomen kwotiteiten zal in mindering gebracht worden voor de eerste bestaande eigendommen,en voor elk privatief eigendom zal deze vermindering berekend worden in verhouding der opper vlakte der eerstvoorziene eigendommen.De nieuwe verdeling der kwotiteiten zal op gemaakt worden door "Entreprises Amelinckx",Ingeval van betwisting zal de Notaris,opsteller van de Basisakte als enige scheidsrechter optreden.
3)een verandering der kwotiteiten is eveneens mogelijk indien één of meer gedeelte of gedeelten van het gebouw niet zouden gebouwd worden.De kwotiteiten van het of de niet gebouwde gedeelte of gedeelten en die bepaald zijn in deze akte zullen verdeeld worden over de gebouwde privatieve eigendommen.Voor elk privatief eigendom,waaraan reeds kwotiteiten toegekend waren,zal de verhoging der kwotiteiten berekend worden in verhouding tot de oppervlakte der privatieve eigendommen waaraan eerst kwotiteiten toegekend waren.De eventuele verandering der kwotiteiten zal berekend worden door "Entreprises Amelinckx met de Notaris opsteller der Basisakte als enige scheidsrechter,zonder verhaal ingeval van betwisting.
4)Dat in ieder geval een wijziging van konstruktie en dus wijziging der kwotiteiten geen enkele verandering voor gevolg zal hebben van de verkoopswoorwaarden (onder meer de prijzen)met elke verkrijger bedongen.
5)Dat alle verkrijgers zullen gehouden zijn,ingeval een aanvullende akte zou nodig zijn tengevolge verandering der constructies of tengevolge van een andere oorzaak, op eerste verzoek van "Entreprises Amelinckx",kosteloos hun medewerking daartoe te verlenen door ondergetekende van deze aanvullende akte.

6)a/de inwendige verdeling der appartementen is in principe zoals afgebeeld op de hier aangehechte plannen. Nochtans mag iedere eigenaar de binnenverdeling van zijn lokalen wijzigen naar goeddunken, in zover zulks geen hinder of nadeel brengt aan de andere appartementen;
b)twee of meer aaneenpalende appartementen van dezelfde verdieping toebehorend aan één en dezelfde eigenaar mogen verenigd worden om er één enkel appartement van te maken hetwelk vervolgens terug mag herverdeeld worden in verschillende appartementen van het oorspronkelijk type.
Hetzelfde geldt voor twee of meer aaneenpalende kelders, en autostaanplaatsen toebehorende aan één en zelfde eigenaar.

HOOFDSTUK III:-
VASTSTELLING DER KWOTITEITEN OF AANDELEN VAN IEDER DER PRIVATIEVE LOKALEN IN DE GROND EN DE ANDERE GELEENE DELEN VAN HET EIGENDOM:-

De grond en de andere gemene delen van gans het geb op te richten gebouw worden aan de privatieve lokalen verhonden in de volgende verhouding:

autostaanplaatsen tien

1.De één en veertig auto staanplaatsen onderaards, elk tienduizendsten of samen: vierhonderd en tien/tienduizendsten..... 410.-

autostaanplaats

2)De drie en twintig auto staanplaatsen of dagparkings, elk twee/tienduizendsten, of samen; zes en veertig/tienduizeddsten;..... 46;-

3.Gelijkvloers: de appartementen, A. B. C. D. G. H. I. J. en K; elk zeventig/tienduizendsten;...
X de appartementen E en F elk tachtig/tienduizendsten;
Gans het gelijkvloers: samen aldus zevenhonderd negentig/tienduizendsten..... 790.-

4.Bel-étage en van de eerste tot en met de tiende verdieping:-
a)de appartementen A, elk honderd/tienduizendsten hetzij voor deze elf appartementen, samenduizend en honderd/tienduizendsten,..... 1.100;-
b)de appartementen B op de bel-étage de eerste de negende en de tiende verdieping elk vijf en tachtig/tienduizendsten hetzij voor deze vier appartementen samen: driehonderd veertig/tienduizendsten..... 340.-
De appartementen B op de tweede, derde, vierde, vijfde zesde, zevende en achtste verdieping, elk negentig/tienduizendsten hetzij samen voor deze zeven appartementen zeshonderd dertig/tienduizendsten/L.....; 630.-
c)de appartementen C op de bel-étage, de eerste negende en tiende verdieping elk vijf en tachtig tienduizendsten hetzij samen voor deze vier appartementen driehonderd veertig/tienduizendsten 340.-

De appartementen C op de tweede, derde, vierde vijfde, zesde zevende en achtste verdieping, elk; negentig/tienduizendsten hetzij samen voor deze zeven appartementen zeshonderd dertig/tienduizendsten..... 630.-

d)de appartementen D op de bel-étage:de eerste de negende en de tiende verdieping,elk honderd/tienduizendsten hetzij voor deze vier appartementen samen:vierhonderd/tienduizendsten..... 400.--
De appartementen D op de tweede,derde,vierde, vijfde,zesde zevende en achtste verdieping,elk negentig/tienduizendsten hetzij samen voor deze zeven appartementen zeshonderd dertig/tienduizendsten/..... 630.--
e)de appartementen E op de bel-étage de eerste zesde,zevende,achtste,negende en tiende verdieping elk:honderd/tienduizendsten hetzij samen voor deze zeven appartementen zevenhonderd/tienduizendsten..... 700.--
De appartementen E op de tweede,derde,vierde en vijfde verdieping elk negentig/tienduizendsten, hetzij voor deze vier appartementen samen;driehonderd zestig/tienduizendsten..... 360.--
f)De appartementen F op de bel-étage de eerste zesde,zevende,achtste,negende en tiende verdieping elk vijf en tachtig/tienduizendsten of samen voor deze zeven appartementen vijfhonderd/vijf en negentig/tienduizendsten..... 595.--
De appartementen F op de tweede,derde,vierde en vijfde verdieping,elk:negentig/tienduizendsten of samen voor deze vier appartementen driehonderd zestig/tienduizendsten;..... 360.--
g)de appartementen G op de Bel-étage de eerste zesde zevende,achtste,negende en tiende verdieping,elk vijf en tachtig/tienduizendsten,hetzij samen voor deze zeven appartementen vijf honderd vijf en negentig/tienduizendsten 595.--
De appartementen G op de tweede,derde,vierde en vijfde verdieping elk:negentig/tienduizendsten hetzij samen voor deze vier appartementen drie honderd zestig/tienduizendsten..... 360.--
h)De appartementen H elk honderd/tienduizendsten hetzij voor deze elf appartementen samen elfhonderd/tienduizendsten..... 1.100.--

5.Voor de dakverdieping:-
De appartementen A en H elk zeven en zeventig/tienduizendsten....
De appartementen B en G,elk zeventig/tienduizendsten.
De appartementen C. D, E, en F, elk tachtig/tienduizendsten.
Samen voor deze verdieping;zeshonderd veertien/tienduizendsten..... 610.--
Totaal:tienduizend/tienduizendsten.... 10.000/10.000.--

HOOFDSTUK IV:-
Algemeen Lastkohier der Bouwwerken:-
De betrekkingen tussen "Entreprises Amelinckx",en de kopers van privatieve delen van het gebouw,en in het bijzonder ingeval bij deze verkopen de constructies nog niet volledig uitgevoerd is,zullen beheerst worden door de overeenkomsten

die tussen partijen desaangaande zullen afgesloten geweest zijn,alsook door de bepalingen van het "Algemeen Lastkohier dat aan deze akte zal gehecht worden.
De tekst van dit "Algemeen Lastkohier",dat verplichtend is voor al de kopers en hun rechtverkrijgenden wordt aangevuld en gewijzigd door de volgende bepalingen.
1°Wegeniskosten en andere openbare werken.-Kubiektaksen:-Aansluitingen:-
a)Alle kosten van wegeniswerken,rechtstreeks of onrechtstreeks in opdracht van de Bevoegde Instanties uitgevoerd of uit te voeren zullen ten laste van de kopers zijn van privatieve lokalen,in verhouding met hun aandelen in de gemene delen.
Indien "Entreprises Amelinckx",genoodzaakt werd voorschot ten te geven en/of betalingen te doen voor deze wegeniswerken,of betalingen uit dien hoofde verschuldigd is,zullen de daarvoor uitgegeven of verschuldigde bedragen,door de kopers aan "Entreprises Amelinckx",op eerste verzoek terugbetaald of ter beschikking gesteld worden,in de hier boven vermelde verhouding.
Door gemelde wegeniswerken zijn bedoeld alle uitgevoerde of nog uit te voeren werken aan de straat,de voetpaden,openbare verlichting,riolering,enzovoorts,waarbij begrepen de leveringen van grondstoffen en materialen alsook alle heistellingen en waarvan de kosten geheel of gedeeltelijk ten laste vallen van de eigenaar of eigenaars van het goed,voorwerp van deze akte,en dit vanaf het indienen van de bouwtoelating voor het gebouw.
b)De gemeentetaks voor het bouwen,ook genoemd "Kubiektaks" verschuldigd voor het oprichten van het gebouw,voorwerp van deze akte,zal ten laste vallen van de verkrijgers van appartementen en andere privatieve lokalen én dit in verhouding met het aantal aandelen die zij in de gemene delen bezitten.
Deze berekening wordt alzo onherroepelijk en forfaitair vastgesteld en de verkrijgers van privatieve delen zullen ze niet kunnen betwisten zelfs niet indien de inhoud of de omvang van de constructie,ten opzichte van de verkrijgers onderling niet in evenredigheid is met hun respectievelijk aantal aandelen in de gemene delen.
Indien de vennootschap-komparanten "Entreprises Amelinckx", de betaling van deze taks reeds zou hebben gekweten,het zij in haar geheel hetzij gedeeltelijk dan zullen de verkrijgers hun aandeel,vastgesteld in de hierboven vermelde verhouding moeten terugbetalen,aan de vennootschap-komparante "Entreprises Amelinckx",voornoemd en wel op eerste verzoek van deze vennootschap.
c)De onkosten voor hoofdaansluiting van gans het gebouw an het electriciteitsnet,de water- en gasbedeling,publieke riool,alsook de drukverhogingspomp,met bijbehorende klep pen voor de waterleiding,de circulatiepomp,voor warm water, de plaatsing ervan en alle toebehoren,zullen ten laste vallen van alle verkrijgers in verhouding tot hun kwotiteiten.
Ook de kosten voor plaatsing van de individuele meters voor gas,electriciteit en water,zullen ten laste zijn der ver-

krijgers in dzelfde verhouding.
Alle vermelde kosten zijn terugbetaalbaar op eerste verzoek aan "Entreprises Amelinckx",zo deze daarvan het voorschot gedaan heeft.
2°PRIJS DER ONDERNEMING - EVENTUELE VERHOGING/-
De tweede alinéa van het tweede hoofdstuk wordt vervangen door volgende bepalingen/
De prijs der onderneming blijft ongewijzigd wanneer hij eenmaal vastgesteld is,welke ook de kosten zijn die de aannemer te dragen heeft voor de uitgevoering van het werk, en dit overeenkomstig de marktvoorwaarden,met uitzondering van de toevallige oorzaken,zoals verhoging van de faktuurtaksen of andere met het zegel gelijkgestelde taksen,registratierechten en notariele erelonen,erelonen der architekten,ingénieurs of studieburelen,alsook alke verhoging van lonen der werklieden en leders met inbegrip van de sociale lasten en de normale winst,het voorgaande te interpreteren in de ruimste zin.Ter verduidelijking wordt onderlijnd dat de loonsverhoging niet alleen toepasselijk is op de conventionele loonsverhogingen (ingevolge syndikale akkoorden of andere)maar ook op de bijzondere loonsverhogingen door de aannemer betaald en die onder meer het gevolg zouden kunnen zijn van schaarste of gebrek aan werknemers.De verhoging van de lonen zal voldoende blijken uit het feit zelf van de betaling der verhoging door de maatschappij "Entreprises Amelinckx",betaling welke door deze laatste kan verrechtvaardigd worden door de loonstaten en door alle boekhoudkundige stukken in de meest uitgewreide zin.
De stijging van de prijs der bouwmaterialen zal door de aannemer moeten gerechtvaardigd worden.Indien de stijging van de prijs der bouwmaterialen niet meer dan tien ten honderd bedraagt zal deze verhoging zonder invloed blijven op de overeengekomen prijs,daartegen zal zoals hoger gezegd elke verhoging van lonen,taksen,rechten en erelonen enzovoorts. volledig aangerekend worden en de verkrijger zal deze te betalen hebben boven de oorspronkelijke overeengekomen prijzen.
Om het bedrag der eventuele verhogingen van de overeengekomen prijzen te kunnen vaststellen wordt er bedongen dat de ondernemingsprijs,het is te zeggen de prijs van de constructie en zonder erbij begrepen de waarde gan de aandelen in de grond,moet aanzien worden als samengesteld te zijn voor vijf en veertig ten honderd uit lonen.
3°Termijn van aflevering:-
De appartementen en andere privatieve lokalen zullen geleverd en ter beschikking van de eigenaars gesteld worden binnen een termijn van vierhonderd negentig werkdagen te rekenen vanaf de datum dezer akte,en voor zover de akte van verkoop van gezegde appartementen verleden wordt binnen de twee maanden volgens op de datum van deze basisakte.De zaterdagen worden niet als werkdagen aanzien.
Na deze termijn van twee maanden wordt de leveringstermijn met vijftig werkdagen verlengd.
Het aantal van twintig dagen vermeld in paragraaf vier van het tweede hoofdstuk van het "Lastkohier",wordt verhoogd

tot veertig werkdagen.
Gemelde termijn van vierhonderd negentig dagen geldt voor de volledige afwerking der privatieve delen en de gemeenschappelijke delen of installaties nodig om het leven in de appartementen mogelijk te maken,zoals installaties voor verwarming,warm- en koud water,gas en electriciteitslevering,conciergediensten,liften,enzovoorts..Voor de eindafwerking der trapzalen en de gemeenschappelijke ingangen, onder andere schildering,zal met het doel schade te voorkomen bij het betrekken der privatieve delen,en bij het verhuizen,zal een bijkomende termijn van negentig werkdagen voorzien worden.

4°VERHOGING VOOR VERWARMING:-

In aansluiting aan alinéa zes van Hoofdstuk V van het Algemeen Lastkohier wordt het bedrag van de bijkomende uitgave van eventuele inrichting om het gebruik van zware olie toe te laten forfaitair vastgesteld op tweehonderd negen en veertigduizend frank.

5°KANALISATIES:-

De afloopbuizen en de leidingen van de electriciteit,water gas en in het algemeen alle kanalisaties mogen door de privatieve kelders en garages aangelegd worden langsheen de wanden en het plafond.
De eigenaars of gebruikers van gezegde lokalen zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen vrije toegang moeten toestaan tot die delen om zo nodig alle herstellingswerken uit te voeren.

6°EVENTUELE WIJZIGINGEN AAN DE LIFT:-

De installaties van de lift is voorzien voor bediening van het gelijkvloers naar de hoger gelegen verdiepingen zonder afdaling tot in de kelder.Indien de maatschappij "Entreprises Amelinckx",de liften van het gebouw zo bouwt dat deze liften toch afdalen in de kelder,mogelijkheid welke de maatschappij "Entreprises Amelinckx",zich voorbehoudt zonder enig verhaal vanwege de verkrijgers dan zullen deze verkrijgers der appartementen of andere privatieve gedeelten in verhouding tot hun kwotiteiten in de gemene delen,gehouden zijn de daardoor veroorzaakte meer uitgaven,forfaitair vastgesteld op acht en twintig duizend achthonderd frank, boven de taks per lift,op eerste verzoek aan "Entreprises Amelinckx",te betalen.
Deze kosten zullen verdeeld worden per kwotiteiten onder de verkrijgers der appartementen der verdiepingen,waarbij de Bel-étage zonder tussenkomst van de kwotiteiten van het gelijkvloers en van de auto-staanplaatsen.
Indien "Entreprises Amelinckx",met het doel het reglement der liften te verhogen om terzelfdertijd de uitbatingskosten te verlagen,een bijzonder systeem; zoals bijvoorbeeld een verdiepingsaanduider of een pic-up systeem of een mono bouton op de liften laat plaatsen dan zullen alle kosten betreffende deze bijkomende installaties ten laste vallen van de verkrijgers der appartementen op de verdiepingen, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen zonder tussenkomst der kwotiteiten verbonden aan kelders,gelijkvloers en de appartementen der verdiepingen die niet bediend worden door deze bijzondere installaties;zoals bij-

voorbeeld het eerste of het tweede verdiep voor dewelke de pic-up apparatuur of andere niet zou geplaatst worden. "Entreprises Amelinckx",beslist vrij over de eventuele noodzakelijkheid van bijzondere apparatuur en duidt,zich baserend op de geplaatste apparatuur,de appartementen aan die in deze kosten dienen tussen te komen,dit zonder verhaal der verkrijgers.

HOOFDSTUK V.:-

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM:-

Met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen,de betrekkingen te regelen van gebuurschap en mede eigendom,de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden,het bijdragend aandeel te bepalen van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven de eventuele wijzigingen en wederopbouw van het eigendom te regelen en de andere bijzonderheden van het gemeenschappelijk leven te bepalen,heeft de maatschappij "Entreprises Amelinckx",een Alg gemeen Reglement van Mede-eigendom opgesteld hetwelk bindend zal zijn voor al degene die eigenaars,mede-eigenaars of rechthebbenden zullen worden,ten welke titel ook,van een deel van het onroerend goed.

De schikkingen van dit Algemeen Reglement van Mede-Eigendom evenals de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voort vloeien zijn verplichtend als van zakelijk statuut zijnde voor al de huidige en toekomstige mede-eigenaars en titularissen van een zakelijk recht.Zij zijn in beginsel onveranderlijk bij gebrek aan eenparige toestemming van al de mede-eigenaars of de bijzondere meerderheid voorzien door het reglement zelve en zijn tegenover allen tegenstelbaar door de overschrijving van tegenwoordige akte ten hypotheekkantoor in wiens kring het onroerend goed gelegen is.

De tekst van tegenwoordige basisakte met inbegrip van het Reglement van mede-eigendom zal,ofwel in zijn geheel moeten overgeschreven worden in elke overdrachts- of verklarende akte van eigendomsrecht,vruchtgebruik of genot ofwel zullen die akten de bepaling moeten bevatten dat betrokken partijen volledige kennis hebben van tegenwoordige akte met haar aanhangsels en dat zij,door het enkel feit eigenaar of titularis te zijn van enig recht van eigendom,vruchtgebruik of genot,gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten die er uit voortspruiten.

De tekst van dit algemeen reglement van Mede-eigendom wordt aangevuld en gewijzigd door volgende bepalingen:

1°WIJZIGINGEN DIE ONMOGELIJK ZIJN ZONDER HET AKKOORD VAN "ENTREPRISES AMELINCKX":

De bepalingen vanhet Algemeen Reglement van Mede-eigendom die betrekking hebben op zaken waarin "Entreprises Amelinckx",eender welk belang zou hebben,onder meer de artikels 31,37,en 49 zullen niet kunnen gewijzigd worden zonder de bijzondere schriftelijke toestemming van zelfde gennootschap "Entreprises Amelinckx",zelfs niet nadat deze laatste geen eigenares meer zou zijn van enig gedeelte van het gebouw.

2°BESTEMMING DER LOKALEN:-

Al de appartementen zijn in beginsel bestemd als residentiële woning,met hoogstens een plaats die dienst doet als

privaat bureel met niet meer dan twee bedienden.
Evenwel kunnen de appartementen van het gelijkvloers en de bel-étage ook uitsluitend dienen als kantoren of burelen en voor de uitoefening van vrije beroepen.
Op de overige verdiepingen is het uitoefenen van vrije beroepen ook toegelaten.
De eigenaars of gebruikers van appartementen ingericht als burelen,en de titularissen van vrije beroepen,zijn gemachtigd een koperen plaat van maximum twintig op dertig centimeters op de voorgevel aan te brengen,en de eigenaars of gebruikers van het gelijkvloers en de bel-étage,ingericht als burelen mogen bovendien langs de binnenzijde van hun vensterruiten de normale publicitaire aanduidingen,waaronder een eenvoudige lichtreklame,aanbrengen.
3)a-Beheer.
In afwijking van artikel 27 en andere van het hier aangehecht algemeen reglement van medeeigendom wordt er bedongen dat het beheer van het eigendom zal toevertrouwd worden aan de maatschappij-verschijnster "Entreprises Amelinckx",of aan een maatschappij of persoon door haar aan te duiden,en dit gedurende een termijn van tien jaar,aanvang nemend te rekenen van de afwerking van het eigendom.
Dit beheer begrijpt onder meer alle bevoegdheden die voort spruiten uit de functies van de syndicus ingevolge het reglement van medeeigendom.
Aldus zal ieder eigenaar gehouden zijn,gedurende deze termijn van tien jaar,aan de maatschappij-verschijnster en of de aangestelde beheerder syndicus zijn aandeel te storten, in de kosten en de algemene lasten,erin begrepen de normale vergoeding voor de uitoefening van het beheer.
Deze vergoeding is vastgesteld op minimum dertig frank per appartement en permaand,en vijf frank per auto-staanplaats en per maand,dit alles te vermeerderen met de administratieonkosten.
Het bedrag van deze beheersvergoeding wordt gekoppeld aan het indexcijfer der kleinhandelsprijzen,en het thans vastgesteld bedrag zal verhoogd worden per vijf punten indexstijging in evenredigheid met het huidig indexcijfer op datum van deze akte.
De algemene vergadering der eigenaars kan één of twee kommissarissen,afvaardigen,gelast met het nazixht van alle stukken,alle rekeningen,balansen,enzovoorts,in verband met gezegd beheer van het eigendom.Dit nazicht dient te geschieden in de burelen van de aangestelde beheerder(syndicus).De aangestelde beheerders kunnen eenzijdig van dit beheer afzien op het einde van elk jaar mits voorbericht van driemaanden.
b)aantal afrekeningen:
In afwijking van artikel 31 wordt er bepaald dat de syndic jaarlijks twee afrekeningen van algemene onkosten zal opstellen,de eerste tijdens de maand april,en de tweede tijdens de maand oktober.Tijdens de maanden januari en juli zullen de medeeigenaars aan de syndic de voorschotten betalen die vastgesteld zullen worden door de algemene vergadering,of door de syndic zelf.Deze voorschotten moeten vc

doende zijn om de uitgaven van een trimester te dekken.
c)Verdeling der gemeenschappelijke uitgaven:
Alle gemeenschappelijke kosten zullen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden per kwotiteiten,voor elke eigenaar, in verhouding van de kwotiteiten van zijn eigendom tot het aantal kwotiteiten van het gebouw,met uitzondering van de door de basisakte en de door het algemeen reglement van medeeigendom voorziene afwijkingen,zoals onder andere de verwarmingskosten en de liftkosten,waarvoor respectievelijk de artikels 41 en 32 van het Reglement van medeeigendom van toepassing zijn.
4)Open haarden:
Open haarden mogen slechts aangebracht worden als versiering.Het gebruik van eender welke brandstof in deze open haarden is verboden.Open haarden en sierschouwen mogen enkel gebouwd worden door personen of firma's aangenomen door "Entreprises Amelinckx".
5)Verzekeringen:
Ingeval op het ogenblik van de verkoop van privatieve lokalen het eigendom verzekerd is tegen brand- en andere risico's zal de gemeenschap van eigenaars verplicht zijn voor haar rekening deze verzekering over te nemen en er de premies van te betalen voor de periode voorzien in de kontrakten.
Ingeval een bijpremie zou verschuldigd zijn uit hoofde van een aktiviteit in een der privatieve lokalen of uit hoofde van het personeel dat in dienst is,of in het algemeen om iedere reden persoonlijk aan een eigenaar,zullen alle bijpremies uitsluitend ten laste zijn van de eigenaar verantwoordelijk voor het bijkomend risico en de eraan verbonden bijpremie.
6)Televisie en radio-antenne:
Voor het gebouw is slechts één gemeenschappelijke antenne toegelaten.Indien "Entreprises Amelinckx" tijdens de afwerking van het gebouw door derden een gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie laat plaatsen,zullen de verkrijgers van privatieve lokalen dezerantenne overnemen aan de voorwaarden door "Entreprises Amelinckx" bedongen.
7)Aaanleg van de grond:
Het deel van de grond waarop niet wordt gebouwd zal overgedragen worden aan de kopers in de staat waarin hij zich alsdan zal bevinden.Alle kosten voor aanleg van gazon,inbegrepen zuiver maken en bewerking van de grond,afvoer en aanvoer van grond,beplantingen,afsluiting van het eigendomen later onderhoud vallen ten laste van de verkrijgers in verhouding met hun aandelen in de gemene delen,op basis van tienduizend/tienduizendsten.
Het gebruik van de niet bebouwde oppervlakte zal geregeld worden door de Algemene Vergadering der eigenaars.
8)Wat betreft het lokaal aangeduid op het kelderplan als "plaats voor kindervoituren" en dat ook kan dienen voor fietsen:van dit lokaal behoudt "Entreprises Amelinckx" zich het vruchtgebruik voor een termijn van twintig jaar ingaande op heden datum van deze akte.
Erfdienstbaarheden wat betreft de auto-staanplaatsen:
De autostaanplaatsen nummers zes en twintig zijn zoals aangeduid op het hieraangehecht plan,waarop zij voorkomen, bezwaard met een erfdienstbaarhedd van doorgang en dit in het bijzonder voor wat betreft het binnen en buiten brengen van de vuilnisbakken.

Anderzijds zullen de eigenaars van de auto-staanplaatsen onderling aan elkaar toegang over hun standplaats moeten verlenen teneinde het plaatsen en verplaatsen van de wagens niet te hinderen.Also zal ieder verplicht zijn,zijn wagen te plaatsen met het midden op de aslijn van de standplaats.Geen enkel voorwerp mag aan de zijkanten van een voertuig geplaatst worden dat de geburen zou kunnen hinderen.De oppervlakte van een standplaats mag niet gebruikt worden als stapelplaats.Gezien de beperkte breedte van ieder standplaats heeft elke eigenaar de verplichting zijn gebuur niet te hinderen.Zo mag geen standplaats als box afgesloten worden.Alleen Entreprises Amelinckx heeft de mogelijkheid,daar waar zij het gepast oordeelt,een standplaats als box in te richten.De eigenaars van dagparking-autostaanplaatsen zullen samen hun parkings gedeeltelijk mogen overdekken met materiaal zoals doorschijnend plastiek.

autostaanplaats

Hoofdstuk VI.

Verschillende bepalingen:

1)De privatieve lokalen,samen met hun aandelen in de gemene delen zullen aan de verkrijgers overgedragen worden met alle heersende en lijdende,zicht- en onzichtbare, bekende en onbekende rechten en dienstbaarheden die er op afhangen of er aan verbonden zijn,en onder alle voorwaarden en bedingen die bevat zijn of voortspruiten uit deze akte.Daaromtrent wordt hier vermeld dat,wat betreft het gebouw voorwerp van deze akte,en het gebouw door de komparante reeds opgericht op de aanpalende grond,beide erven wederzijds bezwaard en bevoordeligd zijnmet het recht van rechte en schuine uitzochten,die op gelijk welke afstand van de scheidingslijn tussen deze twee erven zullen mogen uitgeoefend worden.

2)Indien bij de aangegeven oppervlakte van de grond nog een gedeelte bestemd is voor de openbare wegenis,zullen de toekomstige eigenaars,kopers van onverdeelde delen in deze grond,dit gedeelte kosteloon afstaan aan de Bevoegde Overheden.

3)Tot uitvoering van deze akte wordt door de komparante woonst verkozen in haar maatschappelijke setel.

Aangehecht stukken: Vervolgens heeft de vennootschap "Entreprises Amelinckx" volgende stukken overhandigd om aan deze akte gehecht te worden.

1)Algemeen lastkohier der bouwwerken en het algemeen reglement van mede-eigendom.2)de plan der gebouwen;te weten liggingsplan,kelderplan,plan van gelijkvloers,gewoon plan der verdiepingen,speciaal verdiepingsplan,en plan der dakverdieping.Deze dokumenten en deze akte maken de basisakte uit van voorschreven goed.Zij vullen elkaar aan en vormen één geheel,zij moeten gelezen en verstaan worden het een in functie van het andere.

Deze stukken zullen aan deze akte gehecht blijven na door de maatschappij "Entreprises Amelinckx" en door ons,notaris "ne varietur"ondertekend te zijn geweest.

Waarvan akte.

Verleden te Antwerpen.Na voorlezing heeft de vennootschap komparante,vertegenwoordigd als gezegd,met ons,notaris, getekend.

Algemeen Lastkohier

hetwelk het aannemingskontrakt der

Entreprises AMELINCKX, p. v. b. a. beheert

EERSTE HOOFDSTUK

UITEENZETTING

Dit ondernemingskontrakt is gegrond op de plans en op de beschrijving der materialen, het wordt beheerd op juridisch standpunt door de contractuele beschikkingen vermeld in het lastkohier.

Het ondernemingskontrakt is onderworpen aan de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de aard van dit kontrakt.

De aannemer moet :

a) Zich strikt houden aan plannen en lastkohier, de regels der kunst in acht nemen en zich gedragen volgens de plaatselijke gebruiken voor alles wat in dit kontrakt niet voorzien is.

b) De werken op de overeengekomen termijn beëindigen.

c) Zich verantwoorden over het verlies of schade van het goed, voor en nà de aflevering, in de mate bepaald door het kontrakt en door de wet.

De werkopdrachtgever moet van zijn kant :

a) Het terrein ter beschikking stellen van de Entreprises Amelinckx p.v.b.a. op de overeengekomen tijd, vóór de uitvoering van de bouwwerken.

b) De prijs betalen.

c) Ontvangst nemen der werken.

TWEEDE HOOFDSTUK

AARD VAN HET ONDERNEMINGSKONTRAKT — WIJZIGINGEN

Het ondernemingskontrakt wordt gevestigd op basis van het « forfait absolu ».

De prijs der onderneming blijft ongewijzigd wanneer hij eenmaal vastgesteld is, welke ook de onkosten zijn die de aannemer te dragen heeft voor het uitvoeren van het werk, en dit, overeenkomstig de marktvoorwaarden, met uitzondering van toevallige oorzaken, zoals de verplichte verhoging ingevolge collectieve akkoorden der werklieden van de aannemer en zijn onderaannemers en leveranciers, dewelke als supplement zullen betaald worden, volgens voor te leggen rechtvaardiging. In geval de bouwmaterialen met méér dan 10 % verhogen, zal de verhoging boven deze 10 % door de cliënt dienen bijbetaald te worden en dit volgens voor te leggen verrechtvaardiging.

Wanneer geen enkele onderrichting door de eigenaar gegeven is, worden de werken steeds nauwkeurig volgens een standaardprogramma uitgevoerd.

Het order tot uitvoering der wijzigingen zal steeds aan de aannemer moeten toegezonden worden minstens 20 dagen vóór de datum voorzien voor de uitvoering van het werk opdat de aannemer de overeenkomstige beschikkingen zou kunnen treffen.

Indien de eigenaar nog wijzigingen wil aanbrengen met minder dan de 20 voorziene dagen voorbericht, zal hem, in de mate van het mogelijke, voldoening gegeven worden.

De wijzigingen zullen door de eigenaar kontant betaald worden, anders zal het werk stopgezet worden.

De wijzigingen zijn niet gedekt, noch door de garantie, noch door de verantwoordelijkheid van de constructeur.

De eigenaar, meester van het vak, neemt van stonde af aan, dat alle bijkomstige werken onder zijn toezicht gedaan, door hem zullen betaald worden, met of zonder geschreven aanvraag. Het feit dat de uitvoering onder zijn toezicht geschiedt of hij deze aanvaardt, verbindt hem automatisch tot de algehele betaling.

De eigenaar kan nà akkoord met de aannemer bepaalde leveringen of afwerkingen in het bestek voorzien afschaffen.

Hij zal de constructeur hiervan tijdig en schriftelijk verwittigen. In dit geval zal hem een pro-forma kredietnota opgemaakt worden.

Het is verstaan dat de verminderingen niet meer dan 2 % van de waarde der onderneming mogen overschrijden.

De veranderingen in min of meer zullen afgerekend worden tegen de prijsbarema's van de Syndicale Kamer der aannemers der hoofdplaats van de onderneming.

DERDE HOOFDSTUK

AARD EN GRONDSLAG VAN HET KONTRAKT

De aard van het kontrakt is de bouw van een eigendom voor de rekening van de eigenaar.

Het is gesteund op :

1) — De plans door de eigenaar aangenomen.

Het is overeengekomen dat de aannemer of de bouwmeester de nodige veranderingen aan de plans mogen aanbrengen in de loop der uitvoering om verbetering aan de constructie te brengen en de uitvoering ervan te verzekeren volgens de regels der kunst.

De afmetingen die voorkomen op het plan zijn enkel ten titel van inlichting gegeven, een afwijking van 4 % is toegestaan als verschil tussen de plans en de uitvoering, zonder schadeloosstelling. Als het verschil groter mocht blijken, kan het nooit gebruikt worden als een basis tot verbreking, zelfs al zou het 10 % in maat of in oppervlakte overschrijden, maar zou als basis kunnen dienen tot een vergoeding evenredig aan het verschil van bebouwde oppervlakte tussen de 4 % toegelaten en de toestand vastgesteld bij de uitvoering, rekening houdend met de totale bebouwde oppervlakte en de werkelijke oppervlakte bij de uitvoering en op grond van de totale kostprijs.

De vergoeding zal dus berekend worden door een eenvoudige regel van drie.

2) — De beschrijving der werken, in kwaliteit en in opdracht, zoals die materialen en opdrachten vermeld zijn in die bijgevoegde beschrijving.

De aannemer kan nochtans zekere materialen door andere soortgelijke materialen vervangen, maar op voorwaarde dat de kwaliteit der door hem in vervanging gebruikte materialen geen minderwaarde daarstellen tegenover de materialen die voorzien waren.

3) — De beschikking van dit huidig lastkohier.

Tot vóór de dag dat de notariële basisakte verleden wordt, behoudt de Entreprises Amelinckx p.v.b.a. zich alléén het recht voor van deze conventie af te zien, doch slechts in twee gevallen :

a) dat de politieke en internationale toestand het uitvoeren der werken werkelijk moeilijk maakt door schaarste van materialen, werkkrachten en/of andere voorvallen.

b) door het overlijden van Mr. François Amelinckx. Het betaalde bedrag zal dan aanstonds terugbetaald worden met verhoging der intresten aan 6 % per jaar.

VIERDE HOOFDSTUK

VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAAR, MEESTER VAN HET WERK — OPDRACHTGEVER

De eigenaar zal :

1) Zijn eigendom ter vrije beschikking stellen van de aannemer en zijn eventuele onder-aannemers, zijn medewerking verlenen iedere maal als hij er om verzocht wordt, zelfs bij een eenvoudige brief.

2) Strikt de voor de onderneming overeengekomen prijs betalen, op de tijdstippen welke bij de overeenkomst voorzien zijn. Daarom zal de eigenaar, onder geen voorwendsel of reden, hoe gerechtvaardigd ze ook mochten blijken, een betaling uitstellen; hij zal de betaling doen, indien hij het in dit geval goed acht, onder voorbehoud van zijn rechten.

Bij achterstand van betaling is het van nu af uitdrukkelijk overeengekomen, dat met volle recht in het voordeel van de aannemer een transactionele vergoeding zal verschuldigd zijn van 1 % op de verschuldigde som voor elke maand vertraging, vrij van belasting, van de datum van eisbaarheid tot de betaling.

Buitendien, na een aanzegging door exploot van deurwaarder hetwelk zonder gevolg gebleven is na acht volle dagen, worden alle bedragen verschuldigd ingevolge het aannemingskontrakt onmiddellijk eisbaar, tegen een transactionele vergoeding van 1 % per maand vertraging, van de eisbaarheid af tot de betaling, onafhankelijk van alle kosten van vervolging in het algemeen hieraan verbonden.

Bij gebrek aan betaling van een der stortingen in het aannemingskontrakt voorzien, kan de constructeur onmiddellijk de werken van het appartement stopzetten en door alle rechtsmiddelen de betaling van het achterstel vorderen. Indien, door de stilstand van het werk, de kostprijs hoger komt voor de constructeur, zal de eigenaar verantwoordelijk gesteld worden voor het verschil dat daargesteld wordt door zijn in gebreke blijven.

In geen geval kan de eigenaar bezit nemen vooraleer alle stortingen gedaan zijn, noch zijn rechten van genot of andere afstaan (verhuring, vruchtgebruik, verkoop, enz.).

De aanvragen tot betaling zullen door de aannemer gedaan worden minstens acht dagen voor de datum van eisbaarheid.

Daar de betalingen in het algemeen bepaald worden volgens het bereiken van een afwerkingsstadium, wat een feitelijke kwestie is, zal een getuigschrift van de bouwmeester volstaan om te bewijzen dat de werken in het bepaald stadium gekomen zijn, teneinde deze feitelijke kwestie te regelen.

Alle betalingen aan de aannemer moeten in wettellijk gangbare munt geschieden, in handen en ten huize van de aannemer, of per storting op zijn post- of bankrekening, in deze twee laatste gevallen geldt het kwijtschrift van de post of bank als kwitantie voor de eigenaar.

Bij achterstel van betaling zal de afmakingstermijn evenredig verdaagd worden, t.t.z. met een aantal dagen gelijk aan de achterstand der betaling.

Zo er meerdere eigenaars zijn die bestelling overmaakten voor het huidig appartementskontrakt zijn deze solidair gehouden, alsmede hunne erfgenamen en opvolgers ten iedere titel.

De eigenaar mag zonder toelating van de aannemer, gedurende het werk en tot de algehele betaling, zijn rechten niet afstaan; in geval van aanvaarding van de afstand zal de afstanddoener solidair verplicht zijn met zijn afstandhouder.

Indien de eigenaar verlangt, tijdens de loop der werken en tot de volledige afbetaling, hypotheek te nemen of zijn goed in pand te geven, kan hij dit doen, op voorwaarde dat al het geld van de ontlening uitsluitend bestemd weze voor de vereffening der sommen aan de aannemer verschuldigd. In dit geval zal de aannemer moeten verwittigd worden en op de hoogte gesteld van de voorwaarden in de welke de geldschieter de ontleende sommen ter beschikking zal stellen.

Door het feit een lening aan te gaan, verplicht de eigenaar zich, op straf van schadeloosstelling, de aannemer te machtigen het bedrag der lening te ontvangen, opdat de aannemer op eenvoudige kwijting en op voorlegging van het kontrakt, tussen de eigenaar en hemzelf, rechtstreeks van de geldschieter alle eisbare sommen zou kunnen ontvangen op eenvoudige kwitantie. Aldus niet handelen zou voor de eigenaar, hetgeen hij erkent, misbruik van vertrouwen betekenen, zoals voorzien door het Strafwetboek.

Indien de aannemer inschrijving genomen heeft voor het bedrag van het ondernemingskontrakt, zou hij er in toestemmen hetzij zijn inschrijvingsrang ten voordele van de geldschieter af te staan, hetzij slechts in tweede rang inschrijving te nemen, nà de genomen inschrijving ten voordele van de geldschieter.

IN GANG ZETTEN DER CENTRALE VERWARMING

Wanneer het gebouw ongeveer voleindigd is, zonder schilderwerken en dat deze voleindiging grosso modo plaats heeft gedurende de herfst-, winter- of lenteperiode, zal de centrale verwarming, teneinde de lokalen voldoende droog te maken, in gang gezet worden en aldus behouden op gematigd rendement tot de voltooiing en/of inbezitneming.

Deze onkosten der verwarming, rechtstreekse en onrechtstreekse, zullen uitgegeven worden door Entreprises Amelinckx maar ten laste gelegd worden aan alle eigenaars, door bemiddeling van de syndic; iedereen zal slechts deze kosten dragen in verhouding tot het deel dat hij in het gebouw bezit.

3) — De werken in ontvangst nemen.

Er is van nu af door de eigenaar overeengekomen dat de aanvaarding op zicht en de kwaliteit definitief zijn voor alle werken en materialen die de eigenaar heeft zien uitvoeren, hetzij in een of meerdere malen, tenzij geschreven protest aangetekend verzonden werd ten laatste 20 dagen nà de aankomst der materialen en de uitvoering der werken.

De voorlopige inontvangstneming bij de voltooiing der werken wordt in gezamenlijk akkoord een «kwantitatieve » inontvangstneming, t.t.z. om vast te stellen dat alle materialen en werken in het bestek en de plannen voorzien geleverd en uitgevoerd werden.

Het is uitdrukkelijk door de ondernemer verstaan dat ieder onzichtbaar gebrek voor zijn gehele en volle verantwoordelijkheid blijft, zo voor de privatieve als voor de gemeenschappelijke delen.

Behoudens geschreven beding verklaart de eigenaar of zijn afgevaardigde, nogal regelmatig de gang der werken te volgen.

Indien de meester van het werk niet overging tot de inontvangstneming, zou de aannemer een deskundige kunnen doen benoemen, op verzoek aan de Voorzitter der Burgerlijke Rechtbank van de plaats der constructie; deze deskundige zou dan tot de inontvangstneming overgaan.

Voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw wordt nu reeds overeengekomen dat de aanvaarding op zicht en de kwaliteit definitief zijn in dezelfde voorwaarden als hierboven beschreven voor de privatieve delen, tenzij geschreven en aangetekend protest verzonden door de eigenaars welke minstens 25 % der kwotiteiten vertegenwoordigen, ten laatste 20 dagen nà de aankomst der materialen en uitvoering der werken.

De voorlopige inontvangstneming zal plaats hebben zodra de werken voltooid zijn.

De werken zullen nagezien worden, een staat in twee exemplaren opgemaakt waarvan een aan de aannemer en de andere aan de betrokken persoon zal gegeven worden.

Aan de eigenaar zullen zoveel bons overhandigd worden als er kleine, door verschillende vaklieden uit te voeren werken bestatigd werden; deze bons zullen getekend worden door de aannemer of zijn afgevaardigde volmachtdrager.

De aannemer zal vervolgens de werken op de bons voorzien uitvoeren; de eigenaar is er toe gehouden deze bons af te leveren met handtekening ter ontlasting, naarmate de voltooiing der werken, aan de werklieden die ze uitvoeren.

Indien de eigenaar weigert het proces-verbaal te tekenen of de bons af te leveren, zal hij geen bezit mogen nemen.

Wanneer alle bons bij de aannemer zullen zijn, met de ontlasting, zal de inontvangstneming geschied zijn onder voorbehoud der garanties en verantwoordelijkheden waartoe de aannemer zich verbindt, zoals beschreven in Hoofdstuk 5 & 6.

Het betreft, voor wat hier vooraf gaat, de uitdrukkelijke en normale aanvaardingen.

Benevens deze uitdrukkelijke aanvaardingen wordt er overeengekomen dat de volgende gevallen eveneens de voorlopige aanvaarding voor de geheelheid van het goed met zich meebrengen.

1. De totale betaling zonder voorbehoud, van geheel de prijs voor de aanneming overeengekomen.
   Door « voorbehoud » wordt verstaan, geschreven en nauwkeurige reserves die de tegenspraak toelaten.
2. De inbezitneming door de eigenaar of zijn rechthebbende van de gehele of gedeeltelijke bouw.
3. De uitvoering van werken door vaklieden, andere dan deze gekozen door de aannemer of in akkoord met hem. De aannemer mag zich niet verzetten dat er werken uitgevoerd worden door vaklieden vreemd aan zijn onderneming, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat alle schikkingen in gemeen akkoord genomen worden om konflikten tussen mede-uitvoerders te vermijden.

Het is uitdrukkelijk verstaan dat de aannemer zich mag verzetten tegen de inbezitneming vóór de voorlopige inontvangstneming van het appartement en de ondertekening van het proces-verbaal, dat de inontvangstneming vaststelt met de eventuele afgifte der bons in akkoord met de eigenaar.

Kunnen niet als een bezwaar tegen de inontvangstneming beschouwd worden, het feit dat er nog zekere afwerking aan een of ander element zou te doen zijn, proeven met de liften of de centrale verwarming, proeven die, om bewijskrachtig te zijn, onder bijzondere voorwaarden moeten geschieden.

De inontvangstneming, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend, ontlast de aannemer van alle verantwoordelijkheid tegenover de eigenaar en zijn rechthebbenden al ging het over kleine werken; eveneens zijn de zichtbare gebreken definitief gedekt door deze uitdrukkelijke of stilzwijgende inontvangstneming.

Door kleine werken dient te worden verstaan, zonder dat deze opsomming beperkt zij :

1. De zinken of loden banden der dakbedekking, gaten en vastzetting der deuren, deur-sporen, de voegingen in plaaster, mortel of andere, schoorsteenkappen en pijpen, boordstenen.
2. De voegen van de trappen, perrons, strekse steen of andere soortgelijke werken.
3. De plinten, hoekbagetten, uitgestoken mouluren, alle soortgelijke werken.
4. Klein ijzerwerk en sloten.
5. Alle hand- en electrische bellen.
6. In één woord, alle bijhorigheden die kunnen verplaatst of weggenomen worden zonder dat de bouw geschaad wordt in soliditeit, afsluiting of dekking.

VIJFDE HOOFDSTUK
VERPLICHTINGEN VAN DE AANNEMER

De aannemer heeft de volgende verplichtingen :

1. Zich te houden aan de plans, lastkohier, beschrijving der werken, rekening houdend met de voorgaande artikels.

Hij heeft uitsluitend ten zijnen laste, alle herstellingen, vervangingen en vernieuwingen van alle gebrekhebbende stukken, door welke stielman ook geplaatst, en dit, gedurende zes maanden na de aanvaarding of gedeeltelijke inbezitname van het gebouw.

Hij is gehouden de regels der kunst toe te passen en zich te gedragen volgens de plaatselijke gebruiken voor alles wat niet zou voorzien zijn in het kontrakt.

2. Zijne werken beëindigen in de overeengekomen termijn.

De afwerkingstermijn zal verlengd worden met het aantal verloren dagen tengevolge van onvoorziene gevallen van heirkracht zoals, algemene of gedeeltelijke staking, lock-out, oorlog, binnenlandse verwikkelingen, aanhoudende regens of andere mogelijkheden, onafhankelijk van de goede wil van de aannemer.

De termijn zal insgelijks verlengd worden in verhouding tot het belang der supplementaire werken, dewelke besteld zijn door de eigenaar aan de aannemer, zowel in privatieve als gemeenschappelijke delen.

In geval van achterstel mag de eigenaar in geen geval de verbreking vragen, tenzij de werken gedurende drie maanden onafgebroken zouden stilgelegd worden, behoudens dat zulke onderbreking veroorzaakt werd door toeval of heirkracht, zoals hierboven bepaald.

De aannemer zal de schadevergoeding voor achterstel, voorzien in het kontrakt, betalen te beginnen vanaf de datum die voortspruit uit hetgeen voorafgaat, zonder dat het totaal der vergoeding ooit 2 % van het totaal vermeld in het aannemingskontrakt mag overschrijden.

3. **Dienstbaarheden. Openbare Werken. Beplantingen.**

De kopers van een privatief gedeelte van het onroerend goed (grond en/of konstruktie) zullen alle voorwaarden van aktieve, passieve, zichtbare en verborgen dienstbaarheden die het terrein en/of het gebouw belasten, overnemen.

Zij zullen verder uitsluitend te hunnen laste nemen, in verhouding tot hun kwotiteiten, alle leveringen en/of werken die rechtstreeks of onrechtstreeks door of in opdracht van om het even welke openbare overheid zouden uitgevoerd zijn of worden aan voetpaden, openbare verlichting, bestratingen en/of asphalteringen der straten of lanen, rioleringen, hovingen en/of aanplantingen, in een woord alle bestratings- en wegeniswerken, alsook aanleg en beplanting van de onbebouwde oppervlakte van de grond, en alle soortgelijke werken, alsook alle afsluitingen, die reeds uitgevoerd zijn of nog moeten uitgevoerd worden ter gelegenheid of ter oorzaak van het oprichten van het gebouw en/of van de aankoop van het onroerend goed.

Indien Entreprises Amelinckx er toe verplicht worden voor de hiervoor aangeduide werken, de vereiste voorschotten te geven en/of de volledige betaling te doen, verbinden de kopers er zich toe om in verhouding tot hun kwotiteiten aan Entreprises Amelinckx alle voorschotten en/of betalingen, volledig terug te betalen.

4. **Dak-Terras.**

Indien een of meerdere verdiepingen van een gebouw achteruit gebouwd worden kan door Entreprises Amelinckx een gedeelte van het dak als terras ter beschikking gesteld worden van het/de appartement(en) die er op uitgeven.

Alle kosten voor onderhoud, herstellingen, enz., aan het/de gedeelte(n) die gebruikt worden als terras, zijn ten laste van de genothebbende eigenaar(s).

5. **Kelderruimten.**

De niet benutte ruimte onder het gebouw, onder meer de verluchtingskelders en luchtruimten, zal gedurende een termijn van twintig jaar, ingaande bij de volledige afwerking van het gebouw, uitsluitend ter vrije beschikking blijven van Entreprises Amelinckx.

Gedurende deze termijn zal Entreprises Amelinckx het recht hebben deze tot dan toe geheel of gedeeltelijk onbenutte kelderruimte aan te wenden om daarin kelderlokalen voor gemeenschappelijk nut of gebruik en/of een of meerdere kleinere of grotere privatieve kelders te maken, en deze laatste uitsluitend voor eigen rekening te verkopen aan een en/of meerdere eigenaars van het gebouw.

Ten einde Entreprises Amelinckx en de toekomstige eigenaars van deze nieuwe kelders de nodige toegang te verlenen zullen de eigenaar of eigenaars van reeds bestaande kelders, aan te duiden zonder verhaal door Entreprises Amelinckx, hun eigen kelder of kelders laten dienen als blijvende door- en toegang naar de nieuwe kelders.

Aan de eigenaar of eigenaars die aldus over hun kelder niet meer zouden beschikken, zal vanwege Entreprises Amelinckx, een nieuwe kelder aangeduid worden van minstens gelijke oppervlakte.

Indien Entreprises Amelinckx p.v.b. tot bovenuiteengezette handeling zou overgaan, zullen de eigenaars van het gebouw zonder enig verhaal haar de nodige toegang moeten verlenen in het gebouw om deze verrichting met de nodige materialen en werklieden en in de gunstigste voorwaarden te kunnen uitvoeren.

6. **Centrale Verwarming.**

De centrale verwarming van het gebouw wordt in principe zoals voorzien ingericht voor het verstoken van lichte stookolie. Indien Entreprises Amelinckx om reden van besparing op de brandstofprijs het gebouw voorziet van een inrichting bestemd tot het verbruiken van zware stookolie — welke mogelijkheid Entreprises Amelinckx zich voorbehoudt zonder enig verhaal vanwege de kopers — dan zullen de kopers van appartementen, in de verhouding van hun aantal kwotiteiten in de gemene delen, tot het totaal aantal kwotiteiten van al de appartementen, gehouden zijn de daardoor veroorzaakte meeruitgave zoals door Entreprises Amelinckx forfaitair vastgesteld in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is, te vergoeden op verzoek vanwege de Entreprises Amelinckx.

7. **Constructie.**

Wat betreft de uitvoering der constructie gelden de aan de basisakte gehechte plannen slechts ten titel van inlichting.

ZESDE HOOFDSTUK

WAARBORGEN

De definitieve inontvangstname gedaan zijnde, is de aannemer verantwoordelijk zoals voorzien door de wet krachtens artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek en in zover daarvan niet wordt afgeweken door de bepalingen van dit lastkohier.

Het spreekt vanzelf dat de waarborg van de aannemer, wanneer de eenvoudige inbezitname heeft plaats gehad, niet van toepassing is voor de burgerlijke aansprakelijkheid die de eigenaar, Meester van het Werk, kan oplopen uit hoofde van materiële of lichamelijke schade die hij zelf, de bezoekers of andere personen kunnen ondergaan, door de gebreken die aan de constructie zouden kunnen voorkomen.

De garantie van de aannemer beperkt zich uitsluitend tot de vervanging of verbetering in de kortst mogelijke tijd van deze gebrekkige delen, zonder te moeten tussenkomen in de betaling van schadevergoeding onder welke vorm ook en zonder dat deze vermelding beperkend zij, b.v. : verlies van genot van huur, welkdanige lichamelijke schade van welke aard ook en van welk belang het ook zij, welkdanige schade aan mobilair, tapijten, lichamelijke of materiële schade veroorzaakt door het breken ener canalisatie van water, dichtings-voegen, enz... risico voor hetwelk de Meester van het werk zich verbindt zich te verzekeren en voor hetwelk hij zich akkoord verklaart nooit enig verhaal tegen de aannemer uit te oefenen.

Gedurende de werken en nà aflevering en/of inbezitneming zal de aannemer buitendien geen verantwoordelijkheid dragen tegenover de Meester van het werk, voor lichamelijke of materiële schade, noch tegenover zijn rechthebbenden of enig ander persoon van zijn omgeving en/of met wie hij betrekking heeft.

Dientengevolge, zal de eigenaar - Meester van het werk zich tegen deze risicos te dekken hebben bij de Verzekeringsmaatschappijen.

De eigenaar, meester van het werk, is verplicht om van zijn verzekeringsmaatschappijen afstand van alle verhaal tegenover de aannemer, te bekomen.

ZEVENDE HOOFDSTUK

SCHEIDSRECHTERLIJKE UITSPRAAK

In geval van betwistingen tussen partijen zullen de geschillen, ook deze waarvoor de Rechter in kortgeding zou bevoegd zijn, uitsluitend onderworpen worden aan de uitspraak van een enige scheidsrechter door beide partijen gekozen, en in geval van onenigheid zal deze scheidsrechter aangesteld worden door de voorzitter der Rechtbank van Koophandel in welks rechtsgebied het gebouw wordt opgericht, en dit op verzoek der meest gerede partij, nadat bericht gegeven werd aan de tegenpartij.

Deze scheidsrechter zal, na de partijen ontboden te hebben, over het geschil beslissen in rechte en volgens de overeenkomsten tussen partijen aangegaan, zowel over het geschil als over het bedrag der kosten, en dit onder voorbehoud van eventueel beroep als naar recht.

Dit scheidsrechterlijk beding is niet van toepassing voor wat betreft eisen tot betaling en verbreking der overeenkomsten uit hoofde van niet betaling, uitgaande vanwege Entreprises Amelinckx, die zich het recht voorbehouden deze eisen voor de rechtbank aanhangig te maken.

ACHTSTE HOOFDSTUK

Dit algemeen lastkohier wordt aanvaard door de eigenaar meester van het werk en vormt een ondeelbaar geheel met alle overeenkomsten tussen partijen aangegaan.

Algemeen Reglement van mede-Eigendom

HOOFDSTUK I

UITEENZETTING

Artikel 1.

Het huidig reglement bepaalt de wederzijdse rechten en de verplichtingen van alle physische of rechtspersonen die nu reeds een welkdanig deel van het gebouw bezitten of later zullen bezitten.

Dit reglement stelt aldus de wet daar voor alle mede-eigenaars en het zal niet kunnen gewijzigd worden dan in de hierna vermelde voorwaarden :

Artikel 2.

De rechten en verplichtingen van al de mede-eigenaars omvatten :

a) De rechten en verplichtingen betreffende het onroerend eigendomsrecht zelf en waaraan geen enkel verandering mag aangebracht worden indien het niet gebeurt met de toestemming en de medewerking van al de andere mede-eigenaars zonder onderscheid, ter uitzondering van hetgeen bepaald in art. 21 van dit reglement.

De gebeurlijke wijzigingen van die aard kunnen slechts omschreven worden door notariële akte derwijze dat ze kunnen overgeschreven worden op het bureel der hypotheken en zodoende kunnen gelden tegenover derden als tegenover de mede-eigenaars.

b) De rechten en verplichtingen betreffende het beheer van het gebouw, zijn ingebruikneming en zijn onderhoud; rechten en verplichtingen die kunnen gewijzigd worden zoals hierna vermeld.

HOOFDSTUK II

ONROERENDE EIGENDOM

EIGENDOMSRECHTEN

Artikel 3.

Het geheel van het gebouw waarop het tegenwoordig reglement betrekking heeft bestaat uit :
een eigendom, te weten een appartementsgebouw op en met grond en aanbehorigheden, zoals beschreven in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is.

Artikel 4.

De eigendom zal bestaan uit eventueel een keldering, gelijkvloers, en verdiepingen volgens beschrijving in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is.

Artikel 5.

De eigendomsrechten van ieder bezitter van een welkdanig deel van de eigendom zijn samengesteld uit een privatief gedeelte en uit een onverdeeld gedeelte, welke een geheel vormen dat niet meer mag verdeeld worden, in deze zin dat de beschikking van het privatief gedeelte, ipso facto de beschikking van het onverdeeld gedeelte met zich draagt, zonder dat het uit onverdeeldheid treden mag gevraagd worden voor welke reden het ook weze.

Het vervreemden, onder welke vorm ook van het privatief gedeelte, brengt uit volle recht de vervreemding van het onverdeeld gedeelte mede.

De hypotheek op het privatief gedeelte heeft eveneens betrekking op het overeenstemmend deel der onverdeeldheid.

Artikel 6.

Het privatief gedeelte omvat noodzakelijkerwijze één geheel.

De oppervlakte en de samenstelling van elk geheel zijn aangeduid op het bijgevoegd plan dat zal ter studie van de notaris gedeponeerd worden samen met één exemplaar van het tegenwoordig reglement teneinde het statuut van het gebouw te vormen.

Artikel 7.

De eigenaar van een geheel mag, onder voorbehoud van de hierna beschreven beperkingen, over gans de ruimte beschikken in hoogte, breedte en lengte van zijn appartement.

Hij is eigenaar van al wat in deze ruimte begrepen is, n.l. van de inkomdeur met al zijn benodigheden, de plafonds, de houten en stenen vloeren en insgelijks van de kelder die er van afhangt, van de balken, de welfsels van alle aard onder de vloeren van het appartement, de vensters of loggias op straat, koer of hofkant, ruiten, rolluiken, al de binnenleidingen door welkdanige meters bediend, de muren die de kamers scheiden, de gangen en alle andere delen van het geheel, de scheidsmuren die het geheel of de kelders omlijnen, alsook de binnenoppervlakte der andere muren.

Artikel 8.

Hij is insgelijks eigenaar van de schouwpijpen en van alle andere buizen welke door zijn eigendom gaan, doch die dienstig zijn voor het appartements-geheel onder of boven het zijne gelegen.

Nochtans bestaat dit recht van eigendom slechts met de verplichting van aan de andere mede-eigenaars, voor wie deze pijpen en buizen ook bestemd zijn, de toelating te geven er alle onderhoudswerken aan te verrichten, ze te laten vervangen of herstellen en dit zonder dat de mede-eigenaar, wiens eigendom ze doorlopen, recht heeft vergoeding te vorderen.

De mede-eigenaar in wiens appartement zulke schouw en/of buizen doorlopen, mag niets verrichten aan deze constructie welke de minste schade zou berokkenen voor het normaal gebruik dezer schouwpijpen of buizen.

Voor appartementen waar een gemetst schouwlijf gebouwd is, mag elke eigenaar alleen zijn afzonderlijke rookpijp benuttigen en nooit rechtstreeks aansluiten op de moederpijp.

Vooral bij het inrichten van open haarden zal er op gewaakt worden deze haard niet aan te sluiten aan de moederpijp.

Artikel 9.

Elke eigenaar is, tegelijkertijd met zijn privatief gedeelte, ook eigenaar, zonder dat het ene van het andere mag gescheiden worden, van een onverdeelbaar gedeelte bestaande uit :

a) een onverdeeld aandeel in de grond waarop het gebouw reeds gebouwd is of zal gebouwd worden en insgelijks in de grond van de koer, hof en alle andere bijhorigheden. Het is uitdrukkelijk verstaan dat de hovingen en/of binnenkoeren tot dewelke alléén het/de appartement(en) van het gelijkvloers toegang hebben, nooit door de eigenaars der boven-verdiepingen kunnen gebruikt worden.

   Deze hovingen en/of koeren blijven integendeel eeuwig ten dienste van het/de appartement(en) die er toegang op hebben en waarvoor dientengevolge de eigenaar(s) de plicht heeft/hebben voor een goed onderhoud ervan te zorgen op hun risico en kosten.

b) van een onverdeeld deel van dezelfde numerieke waarde in al de delen van de eigendom welke niet exclusief voor het gebruik zijn van een mede-eigenaar, namelijk :
de voetpaden, de funderingen, de muren welke de trapkast, de liften e.a. scheiden, de buitenmuren; hierbij formeel verstaan de voor- en achtergevel, de trappen, de liften, de diensttrap, de conciergewoning met toebehoorten, de stookkamer met zijn inhoud en bijhorigheden, het lokaal voor meters, de vuilnisplaats, de grote ingang met zijn inkomdeur, de bordessen, in één woord al wat normaal mag beschouwd worden als deeluitmakend van hetgeen voor de gemeenschap dienstig is en waarvan elk mede-eigenaar slechts een gedeelte in onverdeeldheid bezit.

   Behoudens uitdrukkelijke aanduiding op de plans, is er noch in de kelders, noch op het gelijkvloers een lokaal voorzien voor kinderwagens of fietsen.

Artikel 10.

De kwotiteiten, waarvan elk eigenaar terzelfdertijd bezitter is in het onverdeelbaar gedeelte, zijn berekend volgens de relatieve waarde der appartementen en andere privatieve lokalen in hun geheel met hun toebehoorten.

De berekening van deze gedeelten is als juist aangenomen door al degenen die eigenaar zijn of zullen worden van een welkdanig deel van het gebouw zonder dat zij later, om welke reden ook, klacht zullen kunnen opperen.

De wezenlijke integrale waarde van al de delen en bijhorigheden van het gebouw en de grond zijn verdeeld in kwotiteiten als beschreven in de basisakte.

GEBRUIK DER EIGENDOMSRECHTEN

Artikel 11.

De eigenaars hebben het genot van hun eigendom en mogen er over beschikken, hem met hypotheek- of met andere zakelijke rechten bezwaren zoals het een eigenaar van een andere eigendom kan doen ; niettemin is het **formeel verboden :**

a) De aard van betrekking van het gebouw, of een deel er van, te wijzigen, d.w.z. dat indien de eigendom ingericht is voor burgerlijke woning, deze bestemming zal moeten behouden blijven.

Het uitoefenen van een vrij beroep mag er toegelaten worden, voor zover het een standing heeft die strookt met de standing van het gebouw, deze is namelijk bepaald door zijn bewoning en zijne ligging.

De lokalen van het gelijkvloers en ondergrond kunnen voor het inrichten van een luxe-handel en/of voor een vrij beroep met een standing die met deze van het gebouw strookt, aangewend worden, behoudens bijzondere schikking van de basisakte en het reglement van mede-eigendom die eigen kan zijn aan het een of ander gebouw.

b) Verandering te brengen aan de constructie of aan het uitzicht van de onverdeelbare of gemeenschappelijke delen, zelfs als deze wijzigingen als verbeteringen mochten betiteld worden.

c) In de privatieve gedeelten wijzigingen aan te brengen of werken uit te voeren die zouden schadelijk zijn voor de andere eigenaars of die de rechten dezer laatsten zouden te kort doen; het gaat hier bijzonder over werken welke de sterkte van het gebouw zouden verminderen, zijn bouwkundig karakter of het uiterlijk voorkomen zouden veranderen.

d) De schikking, de vorm of de schildering van de inkomdeur van het flat te wijzigen, noch van de ramen, vensters of balkons, de rolluiken, enz.

e) Enig werk aan de ruwbouw van de eigendom uit te voeren.

f) Het geheel of bijhorigheden van zijn eigendom te veranderen of zelfs maar tijdelijk in twee of verschillende delen te splitsen.

g) Het geheel van een appartement te verdelen om het aan verschillende huurders te verhuren; behoudens het terug samen te stellen met inachtaname van het origineel plan.

h) Het geheel te verhuren of te laten gebruiken aan personen die door hun soort van leven de standing van het gebouw zouden wijzigen of die zich niet in alle punten naar het huidig reglement zouden schikken.

i) Aan de vensters, balkons of 't is gelijk welk ander buitengedeelte van het gebouw, aanplakbiljetten, reclame-aankondigingen van welke aard ook te plaatsen of te hangen.

Dit is op gans de lijn verboden en men mag ten hoogste een klein plaatje aan de inkomdeur van het appartement of de grote ingang plaatsen welk niet meer beslaat dan 5 op 10 cm.

j) In het gebouw welkdanige aktiviteit uit te oefenen die van ongezonde aard is, slechte reuken verspreidt of luidruchtig is.

k) Er wordt bepaald dat de notariële basisakte en de er aan toegevoegde plans op onherroepelijke wijze de bestemming omschrijven die kan gegeven worden aan een geheel dat niet uitsluitend tot burgerlijke bewoning bestemd is.

Alle geschillen in verband met de interpretatie of met de toepassing van het huidig artikel zullen beslecht worden door arbitrage, voor zover dat tenminste de helft der mede-eigenaars, die de 2/3 der kwotiteiten vertegenwoordigen, er om verzoeken.

In dit geval zal ieder der partijen zijn scheidsrechter aanduiden en indien deze niet akkoord komen zal het hun toegelaten zijn beroep te doen op een derde scheidsrechter teneinde hun te verzoenen. Bij gebreke van akkoord tussen beide nopens deze aanduiding zal de derde scheidsrechter aangeduid worden door dhr. Voorzitter der Rechtbank van 1ste. Aanleg der plaats waar gebouw opgericht is en dit op verzoek van de meest naarstige partij. Er zal op dezelfde wijze gehandeld worden, wanneer één der 2 partijen, aangezegd per post aangetekend schrijven om zijn scheidsrechter aan te duiden, niet tot deze aanstelling is overgegaan binnen de veertien dagen van de afgifte ter post van het aangetekend schrijven. De scheidsrechters zullen beslissen als minnelijke regelaars en zonder verhaal. De kosten van arbitrage zullen door de verliezende partij gedragen worden.

Artikel 12.

Iedere overtreding der bepalingen van art. 11 brengt voor de eigenaar de verplichting mede van alles in de voorgaande toestand terug te brengen en van alle materiële of morele schade te vergoeden aan andere eigenaars die ze ondergaan hebben.

Het is wel verstaan dat indien de mede-eigenaar toelating verleend werd volgens de regels van art. 22, het huidig art. 12 niet van kracht is.

Artikel 13.

Al diegenen die eigenaars zijn van een gedeelte van het gebouw, nemen de formele verbintenis zich te gedragen naar de beslissingen genomen door de algemene vergadering der eigenaars, samengesteld en beraadslagende volgens de regels hierna vermeld :

Deze verbintenis is ook genomen door de eigenaar voor zijn nakomelingen en de toekomstige eigenaars aan dewelke deze verplichtingen zullen overgedragen worden.

Deze verplichtingen gelden voor de toekomstige eigenaars alléén reeds door het feit van in het bezit te komen van de eigendom; de overschrijving van het bezit mag slechts geschieden onder deze uitdrukkelijke voorwaarden, die ter kennis der derden zullen gebracht worden door overschrijving dezer reglementatie.

Artikel 14.

De algemene vergadering bestaat uit al deze die eigenaar zijn. 't is gelijk voor welk gedeelte van het gebouw.

Moest een gedeelte van het gebouw aan verschillende personen behoren dan zullen deze een mandataris aanwijzen die hun vertegenwoordigt in al de vergaderingen. Doen deze dit niet, dan mogen ze geen stem uitbrengen voor het gedeelte welke hun eigendom vertegenwoordigt en in dat geval zal de meerderheid bekomen worden zonder hun deelname.

Artikel 15.

De convocaties voor de algemene vergaderingen zullen per gewone briefwisseling verstuurd en/of per drager afgeleverd worden. Ze moeten verzonden worden 10 vrije dagen voor de dag der vergadering en ze moeten in elk geval de dagorde opgeven.

Artikel 16.

De algemene vergadering zal verplichtend éénmaal per jaar plaats hebben, de maand en dag vast te stellen door de Syndic van het gebouw, doch deze maand en dag zal niet in juni, juli en augustus zijn.

Buiten deze jaarlijkse verplichte vergadering zal de Syndic een vergadering beleggen elke maal wanneer hij het werkelijk nodig acht ofwel mits een schriftelijke aanvraag van de eigenaars van minstens 2 appartementen.

Alle vergaderingen hebben plaats in een op de convocatie te vermelden lokaal, hetzij in het gebouw zelf, of hetzij ergens in de stad, volgens de Syndic beslist.

Artikel 17.

Indien er binnen de 10 dagen nà de aanvraag van 2 eigenaars om een vergadering te beleggen geen gevolg gegeven wordt vanwege de Syndic, dan zullen deze twee eigenaars of meerdere eigenaars een vergadering mogen beleggen zonder tussenkomst van de Syndic.

Twee eigenaars of meer mogen in elk geval een vergadering beleggen als er geen Syndic in functie is.

Artikel 18.

De vergadering is voorgezeten door de Syndic. Ze mag nochtans voorgezeten worden door één van de andere eigenaars en bij gebreke aan de Syndic, dan zal de vergadering voorgezeten worden door de oudste van de aanwezige eigenaars.

De voorzitter is geholpen door 2 toezichters welke door de vergadering onmiddellijk genoemd worden.

De stemming gebeurt met luide stem of met geschreven bulletins volgens dat de vergadering het zal beslissen.

Elke eigenaar bezit zoveel stemmen als hij kwotiteiten in het gebouw bezit. De breuken van kwotiteiten worden niet in aanmerking genomen. In geval van gelijkheid van stemmen wordt het voorstel verworpen.

Artikel 19.

Het is iedere eigenaar toegelaten zich op de vergadering te laten vertegenwoordigen. De volmachten moeten speciaal aan de voorzitter der vergadering overgemaakt worden om aan het proces-verbaal gehecht te worden. Een volmacht kan altijd dienen voor een tweede vergadering die zou moeten gehouden worden na een eerste waarin geen besluiten konden genomen worden omdat er geen voldoende aantal leden was.

Artikel 20.

De raad mag slechts beslissen wanneer meer dan de helft van de eigenaars van de appartementen tegenwoordig zijn zonder rekening te houden met het aantal stemmen waarover iedere eigenaar beschikt.

Indien de vergadering niet voldoende in aantal is dient ze 3 weken uitgesteld; zij zal terug bijeengeroepen worden op dezelfde wijze en binnen hetzelfde termijn als de eerste alsook met dezelfde dagorde.

In dit geval mag ze beraadslagen welk ook het aantal der aanwezige eigenaars zij mits er minstens drie zijn.

Artikel 21.

De algemene vergadering is geroepen zich uit te spreken nopens de rechten en verplichtingen die het onroerend goed betreffen.

1) Over de wijzigingen aan te brengen aan het aantal aandelen van één of meerdere mede-eigenaars;
2) Over ieder geval van uitoefening van eigendomsrechten aangaande de gemeenschappelijke delen wanneer de toestand niet blijkt uit de beschikkingen van het huidig reglement en/of de basisakte.

De beraadslagingen over alle punten in het huidig artikel aangehaald zullen slechts geldig zijn wanneer ze 75 % van het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde kwotiteiten die aan de stemming deelnemen omvatten.

De beraadslaging zal nadien per notariële akte bevestigd worden.

Artikel 22.

De Algemene Vergadering moet beraadslagen en beslissen omtrent :

1) De machtigingen te verlenen aan de eigenaars in de gevallen voorzien onder artikel 11 hieraan voorafgaande.

   In al de gevallen voorzien onder letters a) tot en met f) van dit artikel 11, kan deze machtiging slechts verleend worden mits een meerderheid van ¾ van het aantal eigenaars van het gebouw en ¾ der stemmen, welke aan deze stemming deelnemen.

   Daar deze beslissing per notariële akte vastgelegd wordt, zal zij de minderheid, zowel als de meerderheid verplichten op een zelfde wijze als wanneer al de mede-eigenaars in vergadering waren samengekomen.

   In al de voorziene gevallen onder de letters g) tot j) van art. 11 zal een meerderheid als hierna aangeduid volstaan :

2) a) De toelatingen te verlenen aan eigenaars van appartementen, welke een voorlopige of definitieve verbinding zouden willen daarstellen met een naburig gebouw;
   b) Iedere toepassing van het huidig reglement, die niet uitdrukkelijk voorzien werd, of wanneer een onderwerp aanleiding zou geven tot een betwisting;
   c) Het beheer van het gebouw of het betrekken er van te regelen, namelijk het toepassen van het huidig reglement en de wijzigingen welke dienen aangebracht aan dit beheer;
   d) Wat betreft de benoeming van een of meerdere personen, welke zorg dragen voor het beheer;
   e) Wat betreft de jaarlijkse zaakvoering van de beheerder, de ontlasting hem te verlenen of de eventuele acties tegen hem te treffen.
3) Wat betreft de rechtsvervolgingen in te spannen in naam van al de mede-eigenaars.

Behoudens wat hiervoorafgaande werd vermeld betreffende art 11, letters a) tot en met f), zullen de beslissingen in verband met de gevallen onder nrs 2 en 3 van het huidig artikel, kunnen genomen worden met eenvoudige meerderheid van stemmen der aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars.

Artikel 23.

De Algemene Vergadering is tevens geroepen beslissingen te nemen in verband met het heropbouwen van het eigendom in geval van volledige vernieling van dit laatste tengevolge van brand of om het even welke andere oorzaak.

De heropbouw zal slechts kunnen geschieden, wanneer daartoe besloten wordt door de ¾ der eigenaars van het gebouw en de ¾ der stemmen, welke deelnamen aan de stemming.

Het verslagschrift zal bij akte opgemaakt worden, en het zal ipso facto de verbintenis meebrengen, voor de eigenaars die tegen de heropbouw zullen gestemd hebben, om hun eigendomsrecht in de privatieve

en gemeenschappelijke delen af te staan, hetzij aan één, hetzij aan meerdere, hetzij aan al de andere eigenaars, zoals deze laatsten het wensen.

De prijs voor deze afstand is overeen te komen en bij gebrek aan akkoord zal de prijs vastgesteld worden door drie deskundigen, aan te duiden op verzoek van de meest gerede partij, door de Hr. Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw.

De verplichting tot afstand, zoals hierboven beschreven, zal eveneens bestaan, indien zij op dezelfde wijze vastgesteld werd, in geval van gedeeltelijke vernieling van het gebouw, indien een eigenaar, waarvan het privatief gedeelte volledig vernield werd, weigert het herop te bouwen.

De eigenaar waarvan het appartement bezwaard is met een hypotheek wordt verondersteld steeds voor de heropbouw gestemd te hebben, tenzij hij bij de algemene vergadering het bewijs levert dat de hypothecaire inschrijving werd doorgehaald, ofwel de hypothecaire schuldeisers hem op een rechtsgeldige wijze de toelating geven om niet voor de heropbouw te stemmen.

Artikel 24.

De algemene vergadering kan ook bij eenvoudige meerderheid (de minderheid is alzo door de meerderheid verbonden, zoals voorzien in art. 21) opdracht geven aan de Syndic om voor de administratieve en gerechtelijke overheden, de uitdrijving te vervolgen van gelijk welke eigenaar, huurder of bewoner ter welke titel ook, en die :

a) na twee aanmaningen van de Syndic, gegeven de tweede minstens veertien dagen na de eerste, steeds in overtreding zou blijven met een van de beschikkingen van inwendige orde van het gebouw.

b) in overtreding zou zijn met de beschikkingen betreffende het op een waardige en deftige wijze bewonen zoals voorzien in art. 46 hierna.

Artikel 25.

De beslissingen die na de beraadslagingen genomen worden zullen in een verslagschrift ingeschreven worden hetwelk in een speciaal in dubbel gebonden register zal ingelast worden, waarvan één exemplaar aan de zorgen van de Syndic of aan een eigenaar aangeduid door de algemene vergadering zal toevertrouwd worden en waarvan het andere zal toevertrouwd worden aan een Notaris, eveneens aan te duiden door de algemene vergadering.

HOOFDSTUK III

BEHEER — ONDERHOUD — BEWONING

1. — BEHEER

Artikel 26.

Het beheer van het gebouw heeft betrekking, ter uitsluiting van de onroerende rechten die het voorwerp van hoofdstuk II uitmaken, op alles wat verband houdt met :

a) het onderhoud en het gebruik van de gemeenschappelijke delen;

b) de dringende herstellingen aan de privatieve delen, wanneer de eigenaars verwaarlozen deze zelf uit te voeren en wanneer het uitblijven van de herstelling een nadeel voor het gebouw zou veroorzaken;

c) de wijze waarop het gebouw dient bewoond te worden;

d) de betrekkingen tussen de mede-eigenaars, aangaande hun wederzijdse rechten van bewoning;

e) de betrekkingen tussen de eigenaars en derden, eveneens aangaande het bewonen van het gebouw.

Artikel 27.

Het beheer wordt toevertrouwd aan een Syndic, te benoemen door de algemene vergadering.

Als Syndic kan een mede-eigenaar of een derde benoemd worden.

De Syndic is bezoldigd of niet volgens beslissing van de vergadering.

Hij wordt aangesteld voor een termijn van vijf jaar, maar kan ten allen tijde door de algemene vergadering afgezet worden.

Hij is altijd herkiesbaar.

Artikel 28.

Eenmaal de Syndic benoemd, is hij voor de duur van zijn functie de mandataris van al de eigenaars, zelfs van deze die bij zijn verkiezing afwezig of tegenstanders waren.

Hij is gelast met het algemeen beheer van het gebouw en met het onderhoud ervan. Onder zijn bevoegdheid vallen ook de algemene inkomsten en uitgaven, alsook het houden der boekhouding dezer inkomsten en uitgaven. Hij heeft ook als opdracht te waken over de bewoning van het gebouw derwijze dat het gebouw zijn aard en bestemming behoudt zoals hierboven uiteengezet werd.

De Syndic moet zorgen voor alle verzekeringen; hij is gelast met het nazicht der liften, van de centrale verwarming, van alle gemeenschappelijke leidingen en in het algemeen is hij gelast met alle beschikkingen van dit reglement, alsook van alle beslissingen van de algemene vergadering, uit te voeren of te doen uitvoeren.

Het is de Syndic die toezicht houdt over de concierge, die de concierge aanstelt of haar afzet.

Artikel 29.

De syndic moet een dossier bijhouden, waarin hij de namen en woonplaats der eigenaars inschrijft, alsook de exploten die hem zouden betekend worden, de herstellingen waarvoor hij opdracht geeft, deze die uitgevoerd worden en de opmerkingen die er aanleiding toe geven, de bemerkingen die hij aan de bewoners meent te moeten geven, en in het algemeen alle feiten die van aard zijn enige invloed uit te oefenen op het beheer van het gebouw.

Daarenboven moet hij een boek houden met de algemene inkomsten en uitgaven en een boek met de afzonderlijke rekening van ieder eigenaar.

Artikel 30.

De algemene vergadering kan één of meer toezichters aanduiden belast met het beheer van de Syndic na te zien in de loop van het jaar.

De Syndic is verplicht zijn registers, stukken en rekeningen, zonder verplaatsing mede te delen aan deze toezichters die afzonderlijk of gezamenlijk kunnen handelen.

2. — UITGAVEN EN INKOMSTEN BETREFFENDE DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET GEBOUW

Artikel 31.

De Syndic heeft het beheer van een kas bestemd om alle lasten te betalen en alle ontvangsten te innen betreffende de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Deze kas wordt aangevuld door de stortingen door ieder mede-eigenaar te doen, in verhouding met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Het bedrag en de datum van deze stortingen worden vastgesteld door de algemene vergadering.

Ieder jaar, gedurende de veertien dagen die de algemene vergadering voorafgaan, zal de Syndic zijn rekeningen, met de verrechtvaardigde stukken, ter beschikking houden van al de mede-eigenaars die er zonder verplaatsing inzage kunnen van nemen.

Deze inzage zal plaats hebben in een lokaal van het gebouw, en op de uren zoals de algemene vergadering zal aanduiden.

Onafgezien van de jaarlijkse afsluiting der rekeningen zal de Syndic, zes maand na de gewone algemene vergadering het overzicht der rekeningen mededelen aan ieder mede-eigenaar.

Bij middel van de fondsen die hij in kas heeft zal de Syndic betalen :

a) alle uitgaven veroorzaakt door de centrale verwarming;
b) het loon van de concierge, de verlichting van de plaatsen door de concierge bewoond, haar verbruik van water, gas en electriciteit, alsook de huur van de meters die daarvoor bestemd zijn;
c) de aankoop, het onderhoud en de herstelling van de toestellen bestemd voor het onderhoud en het reinigen van de gemeenschappelijke delen;
d) de verlichting der gemeenschappelijke delen en het water nodig om dit gedeelte te reinigen;
e) de aankoop en het onderhoud van het gemeenschappelijk mobilair, traplopers en dergelijke;
f) het reinigen van het gaanpad en gemeenschappelijke koer en eventueel hof;
g) de premies betreffende de verzekeringen waarvan sprake in § 5 hierna;
h) de belastingen die het gebouw in zijn geheel bezwaren en waarvan de bevoegde administratie zelf de verdeling tussen de eigenaars niet zou doen, alsook de belastingen die speciaal betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
i) het loon van de Syndic indien deze er recht op heeft;
j) in het algemeen alle uitgaven veroorzaakt door één of andere dienst waarvan, alhoewel hij ter beschikking gesteld werd van al de eigenaars, nochtans de een of de andere er meer gebruik kan van maken;
k) alle herstellingen die volgens hun belang, en zoals voorzien in § 3 hierna, door de Syndic alleen of door de algemene vergadering der eigenaars zullen bevolen zijn.

Om hem de mogelijkheid te verschaffen in te staan voor de gemeenschappelijke uitgaven, zal ieder der medeeigenaars aan de Syndic een voorschot betalen dat ongeveer overeenstemt met de lopende uitgaven van een trimester.

In geval van buitengewone uitgaven, zoals betaling van belastingen, verzekeringspremies, uitvoeren van werken, enz., zal de Syndic beroep doen op een bijkomende provisie.

Het vereffenen van de onkosten en uitgaven van het gebouw zal om de drie maand geschieden, ten laatste binnen de twintig eerste dagen der maanden januari, april, juli en october van ieder jaar.

Op voorhand zal de Syndic zijn rekeningen bezorgd hebben aan elke eigenaar, die hem zijn deel in de uitgaven terug zal betalen, teneinde het nodige voorschot terug te herstellen.

De Syndic zal zich in zijn hoedanigheid een bankrekening of een postcheckrekening nemen.

Alle verhandelingen van gelden zullen bij middel van deze rekening geschieden.

Zodra 25 % der kwotiteiten van het gebouw in bezit genomen zijn door de eigenaars, zullen de algemene onkosten, zoals loon der concierge, onderhoudskosten van alle gemeenschappelijke delen, enz., ten laste komen van al de eigenaars in verhouding van hun respectieve kwotiteiten. Wat betreft de verwarming is het vierde hoofdstuk van het algemeen lastenkohier van toepassing.

Indien een gebouw dat omschreven is door één basisakte opgericht wordt in meerdere blokken of gedeelten die op verschillende tijdstippen beëindigd zijn, dan zal voor elk van deze blokken of gedeelten een afzonderlijke gemeenschap gevormd worden en dit tot wanneer 25 % der kwotiteiten van de laatste opgerichte blok of gedeelte in bezit genomen zijn.

Elke afzonderlijke gemeenschap zal de uitbatingskosten te haren laste nemen zodra 25 % der kwotiteiten van die afzonderlijke blok of gedeelte in bezit genomen zijn.

Artikel 32.

Bij afwijking van hetgeen voorafgaat zal het bijdragend aandeel van ieder eigenaar in de kosten van verlichting van de trapzaal bepaald worden in verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de privatieve lokalen van het gelijkvloers en van de keldering uitgesloten zijn van gelijk welke tussenkomst in de lasten, onderhoud, vernieuwing, amortisatie, enz., voor alles wat betreft de liften en hun rechtstreekse of onrechtstreekse afhankelijkheden.

3. — HERSTELLINGEN

Artikel 33.

Volgens de belangrijkheid en hun dringend karakter worden de herstellingen in twee soorten onderverdeeld :

a) dringende herstellingen zoals deze uit te voeren aan de daken, dakgoten, aflopen, gemeenschappelijke leidingen van water, gas, electriciteit en van de centrale verwarming : deze worden uitgevoerd in opdracht van de Syndic, zonder verwijl en zonder dat de Syndic daarvoor iemand moet raadplegen;

b) nodige herstellingen doch evenwel niet dringend; deze worden uitgevoerd onder toezicht en in opdracht van de Syndic, doch eerst nadat de Syndic daarvan het bestek aan de algemene vergadering zal voorgelegd hebben en nadat dit bestek bij eenvoudige meerderheid zal goedgekeurd zijn.

Artikel 34.

Ieder maal dat het nodig zal zijn zullen de mede-eigenaars de toegang tot het privatief gedeelte van hun appartemen toelaten teneinde de nodige herstellingen aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Hetzelfde is van toepassing in geval van herstelling aan de private schouwpijpen die door andere appartementen lopen. Tenzij de kwestie dringend is zal deze toegang niet kunnen gevorderd worden gedurende de periode vanaf 1 juli tot 30 september van ieder jaar.

4. — ONDERHOUD

Artikel 35.

De schilderwerken aan de gevels, waarbij begrepen de ramen, vensterblinden en rolluiken, zullen uitgevoerd worden door de zorgen van de Syndic ingevolge de beslissingen van de algemene vergadering.

Geen enkel eigenaar mag zonder uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering het initiatief nemen om zelf, en op zijne kosten, de ramen, rolluiken en de uitwendige kant van de inkomdeur van zijn appartement te doen schilderen.

Het schilderen, afwassen der muren, houtwerk en plafonds van de gemeenschappelijke delen van het gebouw zullen eveneens uitgevoerd worden door de zorgen van de Syndic ingevolge de beslissingen van de algemene vergadering.

5. — VERZEKERINGEN

Artikel 36.

De verzekering van alle gemeenschappelijke en privatieve gedeelten van het gebouw tegen brand, blikseminslag, ontploffingen veroorzaakt door gas, de ongevallen veroorzaakt door electriciteit, het eventueel verhaal van de ene tegen de andere van de bewoners van het gebouw, evenals het eventueel verhaal van geburen en anderen indien het zou voorkomen, dit alles zal door de zorgen van de Syndic afgesloten worden bij één en dezelfde maatschappij, te weten voor al de eigenaars voor wat betreft de gemeenschappelijke delen en voor ieder van hen voor wat betreft zijn privatief gedeelte, het alles op basis van hetgeen zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De premies zullen gekweten worden door de Syndic en verdeeld worden onder de eigenaars in verhouding van hun onverdeelde aandelen.

Het staat ieder eigenaar vrij om door de Syndic het bedrag der verzekeringen die hem speciaal aanbelangen te verhogen, in dat geval zal deze eigenaar de bijkomende premie die uit deze verhoging voortspruit, ten zijne laste nemen.

In dezelfde voorwaarden zal gezorgd worden voor een verzekering tegen arbeidsongevallen voor de concierge en eventueel voor de werklieden en andere dienstboden.

Het bedrag van deze verschillende verzekeringen zal eveneens bepaald worden door de algemene vergadering.

Artikel 37.

Bij afwijking van artikel 36 wordt bepaald dat indien het gebouw verzekerd is door Entreprises Amelinckx bij de verkoop der appartementen, de gemeenschap der eigenaars verplicht zal zijn deze verzekeringen over te nemen en de verschuldigde premies te betalen gedurende de periode voorzien in de afgesloten verzekeringskontrakten.

Iedere eigenaar heeft recht op een kopij van de verschillende polissen die hem aanbelangen.

Artikel 38.

Ieder eigenaar is gehouden zelf zijn mobilair en alle voorwerpen die hem toebehoren en zich in het gebouw bevinden te laten verzekeren.

Indien iemand een beroep uitoefent dat speciale risico's bijbrengt, zullen deze ook moeten verzekerd worden.

De eigenaars die hun eigendom verhuren zullen aan hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's volledig te verzekeren.

Artikel 39.

In geval van onheil of ramp zal de vergoeding toegekend ingevolge de algemene polis, ontvangen worden door de Syndic in bijzijn van één der mede-eigenaars, daartoe aangeduid door een buitengewone algemene vergadering die terzelfdertijd de aanwending van deze fondsen zal aanduiden in afwachting van hun uiteindelijke en definitieve aanwending, dewelke als volgt zal geregeld worden :

a) Indien de vernieling slechts gedeeltelijk is zal de heropbouw geschieden onder toezicht van de Syndic die de werken zal betalen bij middel der vergoedingen.

   Indien deze vergoedingen onvoldoende zijn om geheel de uitvoering der werken te betalen, zal het overige ten laste vallen van al de mede-eigenaars, in verhouding van de onroerende stoffelijke schade door ieder van hen ondergaan, volgens de bedragen die door de verzekeringsmaatschappijen voor deze schade vastgesteld zijn, en dit hetzij bij minnelijk akkoord, hetzij bij gerechtelijke beslissing, tenzij bij eventueel verhaal als naar recht.

   Indien echter de kostprijs der werken minder bedraagt dan de vergoeding, zal de teruggave gedaan worden aan al de mede-eigenaars, eveneens in verhouding van de onroerende stoffelijke schade die zij ondergaan hebben.

b) In geval van totale vernieling zal de vergoeding aangewend worden om het gebouw terug op te richten, tenzij de buitengewone algemene vergadering er anders zou over oordelen, zoals dit voorzien is in art. 23.

   In dit geval zal de vergoeding en de verkoopprijs van de grond en van de puinen verdeeld worden onder de eigenaars in verhouding van hun aandelen.

Artikel 40.

Zoals voorzien in art. 36 kan ieder eigenaar te zijnen koste een bijkomende verzekering aangaan, indien hij meent dat de algemene verzekering onvoldoende is of ook indien hij in zijn privatieve eigendom werken heeft doen uitvoeren die er de waarde van verhoogd hebben en hij daarvoor wenst verzekerd te zijn.

In geval van ramp zal de bijkomende vergoeding die uit deze speciale verzekering voortspruit voor haar geheel toekomen aan de verzekerde, en de schade die gedekt is door deze zelfde verzekering komt niet in aanmerking voor de berekening van de verdeling der andere vergoedingen.

6. — GEBRUIK VAN DE CENTRALE VERWARMING EN DE WARMWATERBEDELING

Artikel 41.

Alle mede-eigenaars van het gebouw moeten gebruik maken van de centrale verwarming en van de warmwaterbedeling.

Een vierde der kosten van brandstof voor de centrale verwarming zal ten laste zijn der eigenaars in verhouding tot hun respectieve eigendomskwotiteiten, zelfs indien ze geen gebruik maken der centrale verwarming.

Drie vierden der kosten van brandstof voor de centrale verwarming zullen ten laste van de eigenaars vallen volgens de aanwijzingen der « warmteverdelers » of « warmtemeters » die op de radiatoren geplaatst

zijn, doch niet volgens de werkelijke verwarmingsoppervlakte der radiatoren, doch rekening houdend met een aanpassing op schaal van een type-verdiep, dat het 2e verdiep is en zonder inachtname van de verhoogde verwarmingsoppervlakte voor de hoogst gelegen appartementen en andere, zoals het hoogste verdiep, het gelijkvloers boven niet verwarmde kelders en/of garages, enz...

Deze vermelding is niet beperkend.

De garages komen niet tussen in de kosten der centrale verwarming.

GEBRUIK VAN DE LIFT

Artikel 42.

Het gebruik van de lift is voorbehouden :

1) aan de bewoners van het gebouw;
2) aan hun bezoekers;
3) aan de dienstboden van vermelde personen, indien zij hun meesters of de kinderen ervan vergezellen.

Artikel 43.

Alle goederen en colli's, van welke aard ook, mogen alleen vervoerd worden met de bijzondere goederen-lift of langs de trap en in geen geval langs de lift die voorbehouden is aan de personen.

Artikel 44.

Voor het gebruik van de lift en van de goederen-lift zullen de nodige instructies aangeduid worden op elke toegangsdeur.

Deze instructies zullen onder meer het maximum gewicht aanduiden voorzien voor deze toestellen, de te nemen voorzorgen voor hun goede werking, enz.

CONCIERGE

Artikel 45.

De concierge wordt aangenomen gedurende de afwerking door de aannemer en zal betaald worden door de « Entreprises Amelinckx » tot bij de inbezitname van ongeveer 25 % van de appartementen.

Vanaf dit ogenblik komt de concierge ten laste van de eigenaars, die vertegenwoordigd zijn door hun Syndic.

Van dan af is de concierge de ondergeschikte van de Syndic.

De concierge moet voor alles wat haar betreft handelen volgens de instructies haar door de Syndic gegeven; zij staat altijd onder de bevelen van deze laatste voor wat betreft de dienst in het gebouw.

De concierge heeft te zorgen voor de goede orde in het gebouw.

Alle overtredingen tegen huidig reglement zal de concierge aan de Syndic mededelen, die daarvan melding zal maken in het register voorzien in artikel 29 en daarover verslag zal uitbrengen aan de algemene vergadering.

De concierge is gelast met het reinigen en opkuisen van alle gemeenschappelijke delen van het gebouw, van het voetpad, van de koer, eventueel de hof, alsook van de centrale verwarming.

Hij kan, indien hij het nodig oordeelt, zich door een ander laten helpen, doch alleen op zijn verantwoordelijkheid en op zijn kosten.

Hij moet alle omslagen en pakken bestemd voor één of andere der mede-eigenaars in ontvangst nemen en ze aan de bestemmeling overhandigen binnen de drie uur. In geval van afwezigheid van een eigenaar zal hij speciaal toezicht houden op zijn appartement en onmiddellijk de nodige maatregelen treffen indien hij iets abnormaals zou vaststellen.

INWENDIGE ORDE VAN HET GEBOUW

Artikel 46.

In het algemeen moeten alle mede-eigenaars vermijden alles wat van aard zou zijn de andere bewoners van het gebouw te hinderen : rumoer, gerucht, reuken, enz.

Om dit te bereiken zullen volgende richtlijnen zorgvuldig moeten nagestreefd worden :

1) Kolen en hout dat één of ander der mede-eigenaars zou nodig hebben voor zijn persoonlijk gebruik moet geleverd en opgestapel worden in de kelders. Het overbrengen daarvan van de kelders naar de appartementen mag slechts gebeuren vóór 10 uur 's morgens en met de nodige voorzorg om de gangen en andere gemeenschappelijke delen niet te bevuilen.

2) Geen enkel voorwerp mag neergelegd of gehecht worden in of aan één der gemeenschappelijke delen van het gebouw.
3) Geen enkel huishoudelijk werk, zoals uitkloppen van tapijten of kledingstukken, schoenen kuisen, mag uitgevoerd worden in de gemeenschappelijke delen.
4) Geen andere dieren dan honden, katten en vogels in kooien, met uitzondering van papegaaien, zijn in het gebouw toegelaten.
5) De eigenaars der appartementen zullen ervoor zorgen hun vensters en balkons niet te versieren met planten of andere voorwerpen die door het naar beneden vallen schade of andere ongemakken zouden kunnen veroorzaken aan de bewoners der lager gelegen appartementen.
6) Alle appartementen zullen op een waardige en behoorlijke wijze moeten bewoond worden; 't is te zeggen dat zij niet mogen dienen als ontuchthuis of bewoond mogen worden door personen waarvan het slecht gedrag algemeen gekend is.
7) Indien een eigenaar van een appartement zijn eigendom zoekt te verhuren zal hij al de verplichtingen die voortspruiten uit dit reglement aan zijn huurder opleggen.

HOOFDSTUK V

ONVOORZIENE GEVALLEN — ONENIGHEID — GESCHILLEN

Artikel 47.

Voor al wat niet werd voorzien in dit reglement zullen de eigenaars zich gedragen naar de plaatselijke gebruiken, zo niet naar de mening der algemene vergadering aan wie de kwestie zal voorgelegd worden.

Artikel 48.

Alle geschillen tussen mede-eigenaars of tussen een mede-eigenaar en de Syndic zullen voorgelegd worden aan het oordeel der algemene vergadering die definitief zal beslissen. Wie zich niet zal gedragen volgens de beslissingen van de algemene vergadering zal schadevergoeding en intresten verschuldigd zijn.

HOOFDSTUK VI

Artikel 49.

a) Bij afwijking van artikel 27 van het huidig reglement wordt er bepaald dat het beheer van het gebouw zal waargenomen worden door Entreprises Amelinckx, of de door haar aan te duiden persoon en/of vennootschap, en dit gedurende een termijn van tien jaar, ingaand vanaf de volledige afwerking van het gebouw.

   Dit beheer begrijpt onder meer alle bevoegdheden die volgens het reglement van mede-eigendom toekomen aan de syndic.

   Iedere eigenaar zal bijgevolg verplicht zijn gedurende de hoger aangeduide termijn van tien jaar zijn bijdragend aandeel in de algemene lasten en kosten, inbegrepen de normale vergoeding voor het uitoefenen van het beheer, aan Entreprises Amelinckx, of eventueel aan de door haar aangeduide persoon en/of vennootschap, te betalen.

   De algemene vergadering der eigenaars zal een of twee toezichters aanstellen, belast met het nazicht van alle stukken, rekeningen, balansen, enz., die betrekking hebben op dit beheer.

b) De eigenaars der appartementen en andere privatieve delen zullen een maand op voorhand op de hoogte gebracht worden van de datum der voorlopige afwerking van hun appartementen.

   Van wanneer dit bericht werd toegestuurd aan de eigenaars die 25 % vertegenwoordigen der kwotiteiten in het gebouw zal deze datum vaststaand en verplichtend zijn voor al de eigenaars om het regiem van mede-eigendom te bepalen en zal het vertrekpunt uitmaken van de verplichting der mede-eigenaars betreffende de gemeenschappelijke lasten.

   De persoon of vennootschap gelast met het beheer van het gebouw zal naar goeddunken de datum der voorwaarden en het in werking stellen der gemene diensten vaststellen.

Aldus aanvaard, gelezen en goedgekeurd te de

STUDIE

VAN

M^ter Albert Van Winckel

NOTARIS

Mechelsesteenweg 198/A - ANTWERPEN

NIEUW ADRES

Mozartstraat, 20

Zelfde tel. 38.22.08

Nr 1069

d.d. 21 oktober 1964

Basisakte

opgaande meerstrigebouw tte

Borgerhout, Bleekhofstraat

Blok II